



Comune di Reggio Emilia

Assessorato Urbanistica ed Edilizia

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

dicembre 2006

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - oggetto del regolamento edilizio

CAPO I TITOLI ABILITATIVI, ABITABILITA'-AGIBILITA'.

art. 2 - titoli abilitativi

art. 3 - attività edilizia libera

art. 4 - autorizzazioni temporanee

art. 5 - opere non soggette a titolo abilitativo

art. 6 - soggetti aventi titolo e documenti attestanti il titolo

art. 7 - interventi soggetti a permesso di costruire

art. 8 - caratteristiche del permesso di costruire

art. 9 - richiesta-istruttoria

art. 10 - rilascio o diniego

art. 11 - efficacia del permesso di costruire

art. 12 - proroga del termine di inizio e fine lavori

art. 13 - decadenza

art. 14 - permesso di costruire convenzionato

***art. 15* - permesso di costruire in deroga**

art. 16 - annullamento

art. 17 - controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

art. 18 - interventi soggetti a denuncia di inizio di attività

art. 19 - disciplina della denuncia di inizio attività

art. 20 - controllo sugli interventi oggetto di denuncia di inizio attività

art. 21 - sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività

art. 22 - sanatoria e permesso di costruire

art. 23 - autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 d. lgs. 42/04

art. 24 - accertamento della compatibilità paesaggistica

art. 25 - vulture

art. 26 - pubblicità e accesso

art. 27 - riesame del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività

art. 28 - variazioni a titoli abilitativi

art. 29 - comunicazione di inizio lavori

art. 30 - vigilanza durante l'esecuzione delle opere

art. 31 - organizzazione e conduzione del cantiere

art. 32 - sicurezza ed incolumità nel cantiere

art. 32bis - sicurezza nella manutenzione

art. 33 - ritrovamenti archeologici

art. 34 - occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

art. 35 - comunicazione di fine lavori e documentazione da presentare per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

art. 36 - scheda tecnica descrittiva

art. 37 - verifica di conformità dell'opera eseguita

art. 38 - certificato di conformità edilizia e agibilità

art. 39 - rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale

CAPO II COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

art. 40 - commissione per la qualità architettonica e il paesaggio: definizione e compiti

art. 41 - composizione e nomina

art. 42 - funzionamento e pubblicità della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

art. 43 - relazione sull'andamento dell'attività edilizia

art. 44 - richiesta di preparare alla commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

TITOLO II CARATTERISTICHE DI ABITABILITÀ - PARAMETRI EDILIZI - DISTANZA TRA I FABBRICATI - PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE - ANTICENDIO - ANTISISMICHE

CAPO I CARATTERISTICHE DI ABITABILITÀ

art. 45 - classificazione dei locali

art. 46 - caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria A

art. 47 - caratteristiche dei locali accessori o di servizio - Categoria S

art. 48 - spazi per gioco dei bambini

art. 49 - chiostrine o cavedii

art. 50 - sottotetti

art. 51 - piani interrati e seminterrati

CAPO II PARAMETRI EDILIZI - INDICE DI VISUALE LIBERA - DISTANZA FRA I FABBRICATI

art. 52 - parametri edilizi

art. 53 - applicazione dell'indice di visuale libera

art. 54 - corpi aggettanti

CAPO III PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE - IMPIANTI TECNOLOGICI

art. 55 - salubrità del terreno

art. 56 - orientamento e riscontro d'aria

art. 57 - isolamento dalla umidità

art. 58 - isolamento termico

art. 59 - isolamento acustico

art. 60 - impianti di fognatura

art. 61 - impianti igienici

art. 62 - impianti idrici

- art. 63* - impianti termici e di condizionamento
- art. 64* - impianti di aerazione e di ventilazione
- art. 65* - impianti elettrici
- art. 66* - collegamenti verticali - scale - ascensori - montacarichi
- art. 67* - edilizia pubblica e sovvenzionata

CAPO IV NORME ANTICENDIO - ANTISISMICHE

- art. 68* - norme anticendio e antismog
- art. 69* - norme antisismiche

TITOLO III DECORO URBANO

CAPO I ELEMENTI DI DECORO URBANO

- art. 70* - elementi di decoro urbano
- art. 71* - antenne
- art. 72* - altri impianti tecnologici a vista
- art. 73* - impianti su edifici moderni
- art. 74* - coperture
- art. 75* - elementi aggettanti
- art. 76* - manutenzione degli edifici
- art. 77* - tabelle stradali e numeri civici
- art. 78* - cartelli indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici
- art. 79* - mostre - vetrine - insegne
- art. 80* - marciapiedi e porticati
- art. 81* - depositi di materiali

CAPO II NORME RELATIVE AL CENTRO STORICO ED AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO

- art. 82* - impianti tecnologici nel Centro Storico e negli edifici di interesse storico
- art. 83* - serramenti esterni
- art. 84* - serramenti interni
- art. 85* - porte e portoni
- art. 86* - vetrine
- art. 87* - corpi illuminanti
- art. 88* - disposizione generale

CAPO III ZONE VERDI E PARCHI

- art. 89* - zone verdi e parchi

CAPO IV PRESCRIZIONI VARIE

- art. 90* - intercapedini - griglie di aerazione

art. 91 - uscite dalle autorimesse - rampe

art. 92 - recinzioni

art. 93 - cassette per corrispondenza

art. 94 - locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

TITOLO IV

Capo I POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO – SANZIONI – PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI A VIOLAZIONI

art. 95 - SANZIONI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento disciplina l'esercizio dell'attività edilizia nell'ambito del territorio del Comune di Reggio Emilia.

CAPO I TITOLI ABILITATIVI, ABITABILITA' - AGIBILITA', POTERI DI VIGILANZA, SANZIONI

Art.2 Titoli abilitativi

I titoli abilitativi sono la Denuncia di Inizio Attività ed il Permesso di Costruire. In entrambi i casi la comunicazione e/o l'istanza devono essere presentate agli Uffici competenti, secondo le modalità previste nei successivi articoli.

I titoli abilitativi possono essere:

- a) gratuiti;
- b) onerosi;
- c) convenzionati.

La realizzazione da parte dei privati d'interventi edilizi su aree demaniali, è assoggettata alla disciplina del presente titolo.

Art.3 Attività edilizia libera

Non richiedono alcun titolo abilitativo in quanto, ai sensi dell'art. 4 della L.R n.31/2002, non comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, costituendo attività edilizia libera, i seguenti tipi di intervento:

- arredi da giardino (fontane, barbecue, gazebo aperti e realizzati senza coperture rigide, fioriere);
- ricoveri attrezzi aventi una superficie coperta di max di 6 mq. realizzati in legno;
- recinzioni tra privati realizzate con pali in legno, paline e reti metalliche;
- tende solari;
- opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
- opere oggetto di ordinanza sindacale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
- eliminazione di opere abusive;
- opere di manutenzione ordinaria;
- interventi consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche;

Art.4 Autorizzazioni temporanee

Le autorizzazioni temporanee per lo svolgimento di particolari tipi di attività, previste dagli artt.86 e 87 delle NTA del vigente PRG, possono essere rilasciate, previa stipula di apposita convenzione contenente gli impegni previsti nei sopraccitati articoli delle NTA, o altri impegni che l'Amministrazione Comunale valuterà in relazione al tipo di attività da insediare. In ogni caso, la realizzazione di manufatti precari strettamente funzionali allo svolgimento delle attività, dovranno essere con altezza non superiore ad 1 piano .

L'autorizzazione temporanea è altresì rilasciata in tutte le aree a destinazione a servizi ed attrezzature pubbliche per la realizzazione di torri per impianti di telefonia mobile da realizzarsi su suolo.

Analoga autorizzazione è rilasciata su area di proprietà pubblica o privata quando la concessione dell'area per la realizzazione di torri da eseguirsi su suolo per impianti di telefonia mobile ha carattere di temporaneità.

Art.5 Opere non soggette a titolo abilitativo

1. Non sono soggette alla richiesta di titolo abilitativo:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e dell'art.40 della LR 20/2000;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d) le opere pubbliche dei Comuni;
- e) le opere esentate per espressa disposizione legislativa.

2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al precedente comma sono comunque approvati previa accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Art.6 Soggetti aventi titolo e documenti attestanti il titolo

Hanno titolo a richiedere i titoli abilitativi di cui al precedente art. 2, i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.

Il titolo deve essere attestato, nei casi sopracitati, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), da atto notarile con data non anteriore a tre mesi, oppure da autocertificazione redatta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71.

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44) limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali.

Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di

categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, o da autocertificazione redatta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000.

h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.

i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

j) in luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore e mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda di permesso di costruire, deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza, previo firma del legale rappresentante l'Ente o la Società.

In luogo di ogni documento che si renda necessario, o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo, può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia.

Art.7 Interventi soggetti a permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire, gli interventi edilizi non assoggettati ad attività edilizia libera e gli interventi edilizi non sottoposti a denuncia di inizio attività.

Sono soggetti a permesso di costruire, in particolare:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
- installazione di torri e tralicci per impianti di telefonia mobile e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni da realizzarsi sul suolo;
- interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati dal Dlg.42/04 o sottoposti dal vigente P.R.G. a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico qualora interessino l'intero edificio e/o le parti comuni dello stesso;
- le pertinenze il cui volume sia superiore al 20% di quello dell'edificio principale;

- interventi su edifici posti in zona A (cd. Città Storica) qualora interessino un intero edificio e/o le parti comuni dello stesso ;
- le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino le variazioni essenziali di cui all'art. 23 L.R. n.31/2002;
- autorimesse in muratura o in legno.

Art.8 Caratteristiche del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di un intervento edilizio ed è irrevocabile.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

Art.9 Richiesta - istruttoria

La richiesta di rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata presso gli uffici competenti.

Gli allegati sono quelli indicati negli appositi modelli di presentazione del PDC e descritti nell'apposito allegato al presente regolamento edilizio. La documentazione è debitamente pubblicizzata, anche attraverso strumentazione telematica. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al regolamento edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie, nonché alla valutazione preventiva ove acquisita .

L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire, avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo del protocollo assegnato. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere urgenti, per le varianti e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile dello Sportello per l'edilizia può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.

Quando la richiesta di rilascio del permesso di costruire è accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli Enti esterni i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale. In caso di mancata risposta, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate. La conferenza dei servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.

Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni delle opere siano regolarmente sottoscritte da un progettista abilitato e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nella valutazione preventiva, se rilasciata, e negli strumenti urbanistici, per quel tipo di opera. Tali verifiche non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista che le assevera.

Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero, dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta, viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

Entro 120 giorni dalla data di presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento, cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate, gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Il Responsabile del procedimento acquisisce, in particolare, il parere dell'ASL, il parere dell'ARPA e il parere del Comando Provinciale di Vigili del Fuoco, quando dovuti. Entro il medesimo termine, viene altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi.

Qualora il Responsabile del procedimento, nello stesso termine di centoventi giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione. A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula, al Dirigente Responsabile dello Sportello per l'edilizia, una proposta di provvedimento, corredata da apposita relazione.

Art.10 Rilascio o diniego

1. Il permesso di costruire è rilasciato, a firma del Dirigente competente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi. Al titolare viene inviato, per raccomandata con avviso di ricevimento, l'invito ad effettuare tutti gli adempimenti necessari per il ritiro del permesso. Entro sessanta giorni dal ricevimento della raccomandata, il titolare (o suo delegato), deve presentarsi per il ritiro del provvedimento. Per data di rilascio si intende la data di determinazione di rilascio da parte del dirigente competente.

2. Qualora a conclusione dell'istruttoria il responsabile del procedimento ravvisi una proposta di diniego, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti, ai sensi dell'art.10 bis della L.241/90, i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale. In caso di proposta di diniego, qualora il Responsabile dello Sportello per l'edilizia, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso. Il diniego del permesso di costruire, viene inviato all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

3. Il permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.
4. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.
5. Decorso inutilmente il termine complessivo di centotrentacinque giorni, per il rilascio del provvedimento finale, la richiesta di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

Art.11 Efficacia del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di fine lavori.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire; quello di fine lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.
4. L'inizio dei lavori effettuato prima del ritiro del permesso di costruire comporta la sanzione di cui all'art. 95 del presente regolamento.
5. Il permesso di costruire è irrevocabile .

Art.12 Proroga del termine di inizio e fine lavori

1. Il Dirigente competente può accordare, su domanda dell'avente titolo, con provvedimento motivato, la proroga al termine di inizio lavori, esclusivamente per fatti estranei alla volontà del titolare, per una sola volta e per un periodo massimo di un anno.
2. Il Dirigente competente, con provvedimento motivato, può accordare, su domanda dell'avente titolo, per una sola volta, la proroga al termine di fine lavori, per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla sua volontà, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, per un periodo massimo di tre anni. Decorso tale termine, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

Art.13 Decadenza

1. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:
 - a. mancato ritiro entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento dell'invito al ritiro;
 - b. mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio (salvo proroga);
 - c. mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio (salvo proroga);
 - d. entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente competente per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista.
3. In caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato un progetto nuovo per la parte di opera non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

Art.14 Permesso di costruire convenzionato

Quando la normativa di PRG preveda l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/01 e degli artt. 30 e 31 della legge regionale 31/2002, la convenzione deve prevedere:

- a. gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
- b. gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- c. i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- d. le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

In questi casi il permesso di costruire potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione/atto unilaterale d'obbligo .

Art.15 Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabiliti dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e dai relativi strumenti attuativi.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

Art.16 Annullamento

Il permesso di costruire assentito per decorrenza dei termini, è annullato nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative, o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Dirigente competente, procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche qualora possibile.

In caso di impossibilità di adeguamento, si attueranno le procedure di Legge previste nel caso di esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire.

Art.17 Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire rilasciato.

Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello sportello, assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Vanno comunque eseguiti controlli su un campione di almeno il 10% degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati in virtù dell'art. 10, ultimo comma del presente regolamento.

Art.18 Interventi soggetti a denuncia di inizio di attività

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia inizio attività i seguenti interventi:

- a. Interventi di manutenzione straordinaria
- b. Interventi di risanamento conservativo e di restauro
- c. Interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n.42/04, nonché gli immobili aventi valore storico architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio
- d. Recinzioni, muri di cinta e cancellate
- e. Interventi di ristrutturazione edilizia
- f. Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998 n. 11
- g. i mutamenti di destinazione d'uso senza opere
- h. Le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria
- i. L'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano anche la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti
- j. Le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18-19 della L.R.31/02
- k. La realizzazione di parcheggi da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24/03/1989, n° 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici, ivi compresi i posti auto scoperti
- l. Le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g 6) dell'allegato "A" alla legge regionale n.31/02
- m. I significativi movimenti di terra senza opere edili non connessi all'attività agricola e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere
- n. Interventi di demolizione di edifici esistenti, tranne quelli vincolati dal D.Ls.n.42/04 o sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico.

Art.19 Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha un titolo legittimante sull'immobile stesso, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta, allo Sportello unico per l'edilizia, la Denuncia inizio attività corredata di:
 - a. documenti ed elaborati progettuali in duplice copia;
 - b. relazione del progettista abilitato che assevera, ai sensi dell'art. 481 c.p., il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati, al Regolamento edilizio e alla valutazione preventiva, ove acquisita, o al progetto di massima;
 - c. quantificazione del contributo di costruzione, se dovuto;
 - d. indicazione del direttore lavori;

e. nome dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, con le dichiarazioni di cui all'art.29.

2. La DIA va corredata degli stessi documenti ed elaborati progettuali occorrenti per la richiesta di rilascio di permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento da realizzare.
3. La DIA ha un termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Per data di efficacia si intende il trentunesimo giorno dalla data di presentazione della DIA.
4. A conclusione dei lavori, va presentata la comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta.
5. Può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di un anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA.
6. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (da rendersi comunque entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA), ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non siano favorevoli, la DIA è priva di effetti.
7. Se l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto ad un vincolo, la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, entro dieci giorni dalla presentazione della DIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiede per iscritto il necessario assenso all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Decorso inutilmente trenta giorni dalla richiesta, viene convocata una Conferenza di Servizi. In questi casi il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto di assenso richiesto, ovvero dall'esito favorevole della Conferenza di Servizi. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato, ovvero se la Conferenza non ha esito favorevole.
8. Se il progetto presentato riguarda insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, da sottoporsi all'esame preventivo di AUSL e ARPA, come previsto dalla delibera regionale n.477/95. Il termine di trenta giorni per dare inizio ai lavori, decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi.
9. In cantiere va conservata copia della DIA, con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello Unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla DIA, la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.
10. Gli estremi della DIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere.

La realizzazione degli interventi con DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art.20 Controllo sugli interventi oggetto di denuncia di inizio attività

1. Sulla DIA sono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i trenta giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i trenta giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.

2. Entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:

- a della completezza della documentazione presentata;
- b del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a DIA;
- c della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.

3. Se la documentazione è incompleta, entro trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, richiede, per iscritto, eventuale documentazione integrativa e, in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione.

4. Se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, accerta l'inammissibilità della DIA, il Responsabile dello Sportello dell'edilizia, notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata di non dare inizio alle opere. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

5. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello Sportello per l'edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

6. Con determinazione del Dirigente competente, vengono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato.

7. Il controllo successivo sulla DIA avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:

- a il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori, oppure il controllo è effettuato entro dodici mesi dal termine di validità della DIA, cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata);
- b per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del certificato stesso;
- c il controllo, anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

8. Al termine dei lavori occorre inoltrare allo Sportello per l'edilizia apposita comunicazione di fine lavori.

Art.21 Sanatoria per opere realizzate in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività

1. Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla DIA, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la sanzione dovuta, stabilita, entro i limiti di minimo e massimo previsti dalle leggi vigenti in materia. Per gli interventi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione.

2. La modulistica e gli elaborati di progetto da presentare, sono gli stessi prescritti in via ordinaria per la DIA.

Art.22 Sanatoria e permesso di costruire

1. In caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, anche la realizzazione di opere soggette ad ordinario permesso di costruire, può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire.
2. Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di permesso.
3. Il provvedimento, per la parte che costituisce permesso di costruire, viene rilasciato con le procedure relative. Il termine di inizio lavori coincide con la data di rilascio del provvedimento misto, mentre il termine di ultimazione lavori è di tre anni dalla data di rilascio. In questo caso, a conclusione dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento oggetto di permesso di costruire.

Art.23 Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 d. lgs.42/04

Per interventi da realizzare sugli immobili e aree oggetto degli atti e dei provvedimenti elencati all'art.157 del D.Lgs.42/04, tutelati ai sensi dell'art.142 del medesimo decreto legislativo, si richiama la normativa e la procedura prevista dal D.lgs.n.42/04 stesso come integrato dai decreti legislativi 24/03/2006 n. 156 e 157.

Art.24 Accertamento della compatibilità paesaggistica

Nei casi previsti dall'art.167, IV comma del D.Lgs.42/04, è consentita la valutazione della compatibilità paesaggistica, secondo le procedure previste dallo stesso articolo e D.P.C.M. 12/12/2005.

Art.25 Volture

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.
2. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della DIA.

Art.26 Pubblicità e accesso

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate, viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi. Sono ammesse anche altre forme di pubblicità attraverso strumentazione telematica .
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

Art.27 Riesame del permesso di costruire e della denuncia d'inizio attività

1. Presso lo Sportello per l'edilizia, chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante, può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate.
2. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro dodici mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il riesame di una denuncia di inizio attività può essere richiesto entro dodici mesi dalla data della relativa presentazione, al fine di ottenerne la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato, alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, per la DIA, disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie.

Art.28 Variazioni a titoli abilitativi

1. Le variazioni possono essere considerate di due tipi: variazioni essenziali o variazioni non essenziali o minori.
2. Le variazioni essenziali a permessi di costruire o alla D.I.A. devono essere richieste allo Sportello prima dell'inizio dei lavori.
3. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio del nuovo permesso di costruire o della nuova D.I.A., sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.
4. Le variazioni essenziali al progetto approvato sono quelle che riguardano i casi previsti dall'art. 23 della L.R. n.31 del 25.11.2002, e precisamente:
 - a. il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui all'art. 28 comma1 della L.R.31/02;
 - b. gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c. gli aumenti di cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
 - d. gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
 - e. le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f. ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica
5. Esse comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, oppure nuova D.I.A. nel caso di cui al punto a). costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario, a cui si affiancano, acquisendo eventualmente nuovi termini di inizio e fine lavori.

6. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento con tutte le modifiche apportate. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.
7. Sono variazioni non essenziali o minori ai sensi dell' art. 19 della L.R. n. 31/2002, quelle che:
- a. risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al R.E.C. vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
 - b. comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico;
 - c. comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superfici fino ai limiti stabiliti dall'art.23 comma1 lett.b9, c) e d) della l.r.31/02
8. La denuncia di inizio attività di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, sulla base dell'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle stesse, ma comunque prima della comunicazione di fine lavori entro il termine di validità dell'atto abilitativo rilasciato o assentito. La D.I.A. costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.
9. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in due copie), nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafica per le parti non realizzate o da demolire (in giallo), per quelle di nuova costruzione (in rosso), e per le parti da sostituire o da consolidare, il versamento del contributo di costruzione eventualmente dovuto.
10. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del titolo abilitativo originale e dal progettista.

Art.29 Comunicazione di inizio lavori

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare allo Sportello la data di inizio dei lavori, in forma documentabile, e utilizzando l'apposito modello.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza e della sicurezza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata per iscritto al Dirigente competente entro quindici giorni.
3. In caso di recesso del Direttore lavori dalla direzione del cantiere è prevista la sospensione dei lavori fino a nuova nomina .
4. Nella comunicazione occorre anche menzionare:
 - a) data e numero di protocollo del deposito presso il Servizio "Manutenzione Sicurezza Edilizia Sociale e Residenziale" – Ufficio Impianti Tecnologici, qualora richiesta, la documentazione antisismica di cui al D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni" e alla Delibera della Giunta Regionale n.1677-2005 del 24 ottobre 2005;
 - b) . se non già depositata, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, la sicurezza impianti e cemento armato di cui alla legislazione vigente in materia.
 - c) ogni altro adempimento previsto nell'atto amministrativo (pareri e/o nulla-osta di altri Enti o Organi esterni all'Amm.ne comunale).
5. Nel caso di DIA, le precedenti comunicazioni devono essere fatte contestualmente alla presentazione della denuncia inizio attività.

6. Unitamente alla comunicazione di inizio lavori, in caso di permesso di costruire, ovvero unitamente alla presentazione di Denuncia Inizio Attività, deve essere presentato il documento unico di regolarità contributiva (DURC). Sulla base delle previsioni dell'art. 20 comma 2 del D.Lgs.06.10.2004 n. 251, in assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
7. La mancata presentazione della comunicazione di inizio lavori nel permesso di costruire comporta la sanzione di cui all'art.95 del presente regolamento edilizio.
8. La Mancata comunicazione di subentro del nuovo direttore lavori in casi di sua comunicazione di recesso, comporta la sospensione dei lavori.

Art.30 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli Uffici competenti e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi della legislazione vigente.
2. Copia del permesso di costruire o DIA e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. In ogni cantiere deve essere affisso un cartello, in posizione ben visibile dalla pubblica via, con le indicazioni del tipo di opere da eseguire, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Committente, del Progettista, del Coordinatore per la progettazione, del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e installatrice, del Responsabile del cantiere.
4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia. I sopralluoghi, ove possibile, devono essere fatti in presenza del Direttore dei lavori.
5. La mancata visita degli uffici comunali non esime il titolare del Permesso di costruire o D.I.A., il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'inosservanza, sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.
6. Il controllo delle opere eseguite con DIA è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla data di comunicazione di fine lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione lavori indicati nel titolo abilitativo.
7. Per gli interventi soggetti al certificato di conformità edilizia ed agibilità, il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.
8. Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni indicate nel titolo abilitativo, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, il Responsabile dello Sportello assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art.31 Organizzazione e conduzione del cantiere

1. Il Costruttore, il Committente ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari, affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

2. Ogni cantiere deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile. Per l'occupazione di suolo pubblico è fatta salva l'osservanza del successivo art.34.

3. Per il contenimento delle polveri occorre prevedere la bagnatura delle zone a rischio nel periodo di tempo molto asciutto e/o ventoso, qualora vi siano lavorazioni di levigatura o altro che producano polveri in facciata agli edifici o comunque in prossimità di edifici limitrofi la parte oggetto di lavorazione dovrà essere completamente chiusa con appositi teloni.

4. Per gli scarichi, qualora il cantiere richieda l'installazione di un servizio igienico per gli addetti, esso dovrà essere posizionato non in prossimità del confine con altre abitazioni e gli scarichi dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura. In assenza di fognatura, si dovrà installare un servizio igienico già dotato di vasca sottostante di raccolta dei reflui che dovranno essere smaltiti, nel rispetto della vigente normativa sui rifiuti. Eventuali scarichi di acque di betonaggio suo suolo o in acque superficiali non sono ammesse; le acque di lavaggio delle canale e delle betoniere, qualora presenti, dovranno esser raccolte e riutilizzate per la successiva produzione di calcestruzzo o conferiti a ditte autorizzate.

5. Al fine del contenimento dei rumori molesti in applicazione dell'art.6 comma 1 della L. 447/95 e secondo gli indirizzi della DGR 21/01/02 n.45, i cantieri potranno svolgere attività solo nel periodo –diurno . L'attivazione di macchine rumorose e l'esecuzione di lavorazioni rumorose è consentito nei giorni feriali escluso il sabato pomeriggio, dalle 8.00 alle 12.00 e dalle 14.00 alle 19.00 entro il valore limite di $laeq = 70$ dB (A) in livello continuo equivalente con tempo di misura $T_M \geq 10$ rilevato in facciata ad edifici con ambienti abitativi. Il mancato rispetto è punito ai sensi di legge .

6. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere, previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri. E' fatto divieto di accumulare materiali quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

7. I rifiuti derivanti da attività di costruzione e demolizione sono a tutti gli effetti rifiuti speciali, essi dovranno essere stoccati in area di cantiere, con protezioni per il suolo in caso di rifiuti che possano dare luogo a fuoriuscite liquide. Essi dovranno essere preferibilmente recuperati o smaltiti in impianti autorizzati nei modi previsti dal D.lgs. 152/2006. E' vietata la combustione in loco di tali rifiuti.

8. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, potranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o D.I.A..

9. Nessun materiale può essere depositato o lavorazioni possono avvenire al di fuori della recinzione del cantiere. I mezzi e le modalità utilizzati durante tutta la durata del cantiere non devono arrecare alcun danno permanente, provvisorio o imbrattare parti di suolo altrui o pubbliche; la proprietà e l'assuntore degli stessi rispondono in solido delle violazioni alle disposizioni.

10. Gli Addetti allo Sportello Unico che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco e del Dirigente di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene ed ambiente, e di offesa per il pubblico decoro.

11. E' possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte, disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari.

12. Al termine dei lavori, occorre garantire il completo smantellamento del cantiere pena le sanzioni di cui al successivo art.95.

Art.32 Sicurezza ed incolumità nel cantiere

1. Fermo restando quanto disposto dal precedente articolo, in tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento alle norme dettate dal DPR 164/56, dal D.Lgs. n. 626/94, dal D.lgs. n. 494/96 e loro successive modifiche ed integrazioni.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni, tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.

3. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

4. Copia del permesso di costruire, della DIA, e degli altri documenti utili ai controlli di cui sopra, dovranno essere detenuti stabilmente in cantiere per le verifiche di legge, pena le sanzioni di cui al successivo art.95 del presente regolamento edilizio.

Art.32bis Sicurezza nella manutenzione

L'opera deve essere progettata ed eseguita in modo che la manutenzione, la verifica o la riparazione della costruzione e delle sue pertinenze - comprese le componenti tecnologiche - che comportano lavori in quota, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio e intorno ad esso.

Nell'opera e nelle sue pertinenze, devono essere pertanto incorporati elementi protettivi permanenti in grado di evitare totalmente il rischio di caduta o, ove ciò non sia possibile, di arrestare in condizioni di sicurezza la caduta dall'alto.

Gli elementi protettivi vanno progettati e realizzati tenendo presente le dimensioni, la forma e le caratteristiche delle chiusure verticali e superiori dell'edificio, la praticabilità della copertura, la natura e le modalità di esecuzione dei lavori e dando priorità alle misure di protezione collettiva rispetto alle misure di protezione individuale.

Nel caso che le misure di protezione collettiva non bastino ad evitare o ridurre sufficientemente il rischio, devono essere utilizzati dispositivi di protezione individuale, che devono comprendere un dispositivo di presa del corpo ed un sistema di collegamento raccordabile ad un punto d'ancoraggio sicuro, in modo da prevenire completamente od arrestare in condizioni di sicurezza, la caduta dall'alto.

In particolare dovranno essere previsti:

- a. Parapetti fissi con arresto al piede o altra difesa equivalente posti lungo il perimetro della copertura
- b. Reti permanenti predisposte in corrispondenza delle parti non praticabili della copertura (es. lucernari, lucernari ciechi, cupolini, ecc.)
- c. Passerelle, rampe o piani di camminamento fissati in modo permanente per il transito di persone e materiali su coperture non praticabili
- d. Dispositivi di sostegno per l'installazione di parapetti provvisori lungo il perimetro della copertura
- e. Dispositivi d'ancoraggio fissi per una messa in opera pratica e agevole di reti di sicurezza provvisorie al di sotto delle parti non praticabili della copertura (es. lucernari, lucernari ciechi, cupolini, ecc).
- f. Inserimento nelle facciate di boccole da utilizzare per l'ancoraggio di ponteggi
- g. Sistema di scorrimento (verticale e orizzontale) ed ancoraggio di ponti sospesi per gli interventi su facciate a pannelli vetrati
- h. Punto d'ancoraggio fisso all'interno dell'apertura di accesso alla copertura a cui l'operatore, prima di accedere alla copertura, possa applicare il dispositivo di presa del corpo e collegarsi a un sistema di sicurezza anticaduta fisso
- i. Dispositivi d'ancoraggio sulla superficie della copertura atti a sviluppare un sistema di sicurezza anticaduta fisso per raggiungere tutte le zone di potenziale intervento
- j. Ganci di sicurezza da tetto

Art.33 Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente competente del Comune che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni

Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs.42 del 22.01.2004.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.

Art.34 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza e di incolumità pubblica, si renda necessaria l'occupazione di suolo pubblico, il titolare del permesso di costruire deve munirsi della concessione comunale all'occupazione temporanea di suolo pubblico, secondo quanto stabilito dal regolamento comunale per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi e per aree pubbliche (vedasi deliberazione consiliare n.34431/234 del 18/12/1998).

Art.35 Comunicazione di fine lavori e documentazione da presentare per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal permesso di costruire o dia e comunicata al Dirigente competente entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione, inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

2. Entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve presentare al Comune la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità oppure ove ricorra, la sola scheda tecnica e dichiarazione di conformità di cui ai successivi articoli, pena la sanzione da 77 a 464 euro.

Art.36 Scheda tecnica descrittiva

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio.

2. Tale Scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta da professionista abilitato, per gli effetti dell'art.481 del Codice Penale, ed attesta che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate o asseverate.

La scheda deve riportare:

- a) i dati catastali e urbanistici utili all'esatta localizzazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- b) provvedimenti che hanno legittimato l'intervento;
- c) proprietà;
- d) committenza;
- e) impresa esecutrice lavori;
- f) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- g) comunicazione di inizio e fine lavori;

- h) elenco pareri /certificazioni / autorizzazioni facenti parte del titolo abilitativi;
- i) identificazione urbanistico-edilizia e dimensionale dell'intervento;
- j) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
- k) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- l) certificato di prevenzione incendi, oppure copia dell'avvenuta presentazione al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco della dichiarazione di inizio attività, oppure dichiarazione, sottoscritta dall'utilizzatore, che l'esercizio dell'attività non è soggetto al rilascio del certificato di prevenzione incendi;
- m) dichiarazione congiunta di fine lavori relativa all'isolamento termico ai sensi della legislazione vigente in materia;
- n) ricevuta di deposito della dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica, resa ai sensi della legislazione vigente in materia;
- o) autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi della vigente specifica normativa, quando richiesto;
- p) autorizzazione allo scarico in acque superficiali rilasciata dall'Amministrazione Comunale in assenza di pubblica fognatura, o da parte di Enia per l'allacciamento alla pubblica fognatura;
- q) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L.447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- r) autorizzazione all'apertura e/o modifica al passo carraio in conformità alle disposizioni di cui al D.lgs.285/92 e s.m.;
- s) perizia giurata o relazione asseverata del tecnico abilitato che le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- t) autorizzazione alla messa in esercizio degli impianti di sollevamento e/o ascensore ai sensi del DPR n. 162/99 e successive modificazioni ed integrazioni ;
- u) collaudo o dichiarazione di funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria.

La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate o asseverate.

Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo. In caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo articolo.

Art.37 Verifica di conformità dell'opera eseguita

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità e agibilità edilizia, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, qualora non sia già in possesso dell'ufficio o non possa

essere acquisita autonomamente ovvero la regolarizzazione della stessa. La richiesta interrompe il termine di 90 giorni stabilito per il rilascio del certificato che ricomincia a decorrere dalla data di ricevimento degli atti.

2. Gli Uffici competenti provvedono ai controlli sull'opera eseguita, entro il termine previsto per il rilascio del certificato di cui al successivo articolo. I controlli sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato, agli elaborati di progetto approvati o presentati.

3. Qualora in sede di controllo vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Dirigente comunica le risultanze negative del controllo al richiedente, invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge.

Art.38 Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche-edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato :

- a. gli interventi di nuova edificazione ivi compresi gli interventi di ampliamento
- b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- c. gli interventi di ristrutturazione edilizia.

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato nel caso di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA ovvero i suoi successori o aventi causa .

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2, la dichiarazione di conformità contenuta nella scheda tecnica firmata dal professionista abilitato, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva, è trasmessa al Comune entro 15 giorni della comunicazione della ultimazione dei lavori.

5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato o la mancata trasmissione della scheda descrittiva, entro il termine di 15 giorni dall' ultimazione lavori, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa variabile da 77 a 464 Euro, stabilita dall'art. 95 del presente Regolamento.

6. Il Dirigente competente, entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art.36 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.

7. Decorso il termine di cui al precedente comma, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva che tiene luogo del certificato di conformità.

8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art.222 del RD. 27/ luglio 1934 n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

9. Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, il soggetto interessato, deposita la domanda di cui al comma 1 ed in attesa del sopralluogo, può presentare allo Sportello per l'edilizia una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti, con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo Sportello rilascia all'interessato

ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui al comma 6.

Art.39 Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale

1. In presenza di particolari condizioni, può essere rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità per singole unità immobiliari o per singole parti dello stesso fabbricato, nel caso in cui risultino rispettate le seguenti condizioni :

- a) qualora la richiesta di certificato parziale riguardi un intero edificio facente parte di un complesso di edifici legittimati con un unico permesso di costruire. In tal caso alla richiesta di certificato va allegata una planimetria che individui chiaramente l'edificio per il quale si richiede l'agibilità parziale;
- b) qualora la richiesta di certificato parziale interessi solo il piano terra di un edificio ove sono presenti usi commerciali o pubblici esercizi. L'agibilità deve riguardare tutti i locali posti al piano terreno. Oltre alla planimetria di cui al punto a) occorre un'apposita planimetria che individui i locali interessati dall'agibilità parziale

2. Per i casi a) e b) dovranno essere ultimate e dichiarate funzionali le opere di urbanizzazione primaria riguardanti la parte di edificio oggetto di richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale .

3. Per ottenere il certificato di cui al presente articolo è necessario che sia stato versato interamente il contributo di costruzione .

CAPO II COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO.

Art.40 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di qualità urbana, edilizia ed urbanistica.

2. Il presente regolamento stabilisce quali progetti o opere debbono essere sottoposti al parere della Commissione, fermo restando che detto parere , favorevole o contrario, non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo che è riservato al Dirigente competente il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione

3. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione , le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo Sportello dell'edilizia non conformi , anche in parte , al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio , entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. 31/02

4. In campo urbanistico la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere su:

- a. Strumenti urbanistici generali e relative varianti
- b. Strumenti urbanistici attuativi del PRG e relative varianti (PUA e PPC)
- c. Piani e/o programmi di recupero, programmi di riqualificazione urbana; programmi speciali;

- d. Regolamento edilizio e d'igiene e loro modificazioni
- e. Regolamenti specifici e/o di settore in materia di arredo e/o comunque interessanti la materia edilizio-urbanistica;

5. In campo edilizio, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti e delle opere edilizie, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere. In particolare, essa esprime parere su tutti gli interventi incidenti sul territorio tutelato ai sensi del D.Lgs 42/04 articolo 139 e 146.

6. Sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, i progetti pubblici e privati per la realizzazione di:

- a) interventi soggetti a permesso di costruire (tranne le richieste di rinnovo per ultimazione lavori) ;
- b) Interventi che interessino parti comuni o interventi globali di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico; ivi compresi quelli posti in zona A
- c) Interventi che comportino variante essenziale a titoli abilitativi, relativi ad interventi di cui ai punti precedenti;
- d) Interventi oggetto di deroga comunale;
- e) Opere di urbanizzazione (ad esclusione di quelle dei PUA e PPC) ed Opere d'arte delle infrastrutture;
- f) riqualificazione e tipologie dei manufatti e degli elementi di arredo urbano da inserire negli spazi pubblici del territorio comunale.
- g) Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo .
- h) Pareri sulle sanzioni da applicare in caso di abusivismo edilizio previsti dalle leggi vigenti in materia

7. I tecnici istruttori o comunque i funzionari tecnici, previa valida motivazione che dovrà risultare nel verbale della relativa seduta , possono acquisire il parere della Commissione in qualsiasi circostanza in cui essi lo ritengono opportuno-

Art.41 Composizione e nomina

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata, in riferimento al combinato disposto degli articoli 42 e 48 del D.lgs.n.267/2000, dalla Giunta Comunale, ed è formata dal Presidente che è il Dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia o suo Delegato e da 7 componenti di cui 4, scelti sulla base di una terna di nominativi presentata dagli ordini/collegi professionali (Ordine degli Ingegneri, degli Architetti, Agronomi, Collegio dei Geometri), i rimanenti 3 membri scelti in base ai curricula e a documentati titoli preferenziali, tra esperti qualificati in urbanistica ed architettura, tutela dell'ambiente del paesaggio e in materia di beni culturali e storia dell'arte .

2. Non possono far parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare.

3. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rimane in carica due anni rinnovabili per pari periodo. È fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 3 della L. n. 444/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi.

4. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, rilevata dal responsabile del Servizio Edilizia e su richiesta del Sindaco, è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.

5. Il Segretario della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, senza diritto di voto, viene nominato dal Dirigente dello Sportello Unico dell' Edilizia o suo delegato all'interno della struttura comunale. Partecipano ai lavori della Commissione i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

Art.42 Funzionamento e pubblicità della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce nella Sede Comunale, su convocazione del Presidente. Le adunanze sono valide, a condizione che siano presenti alle stesse almeno tre Componenti oltre al Presidente.

2. In caso di assenza del Presidente, e fermo restando la composizione minima di quattro membri, per la validità della seduta, viene nominato all'istante un sostituto fra i presenti, che svolgerà le funzioni di presidente limitatamente a quella seduta.

3. La convocazione deve essere inviata per iscritto ovvero per telefax o per posta elettronica dal segretario e deve pervenire ai commissari almeno 3 giorni prima della seduta.

4. Le sedute della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non sono pubbliche.

5. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione:

- a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, che debbono essere contestualmente riportate sugli elaborati grafici di progetto e vidimate;
- c) parere contrario, sempre motivato.

6. Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità, il voto del Presidente viene conteggiato due volte.

7. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è chiamata ad esprimersi normalmente, a seguito della conclusione dell'istruttoria formale effettuata dagli Uffici comunali competenti e solo nel caso la stessa abbia avuto esito positivo.

8. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, qualora lo ritenga utile, può convocare il tecnico progettista, anche su richiesta del medesimo.

9. I componenti non possono presenziare all'esame di progetti all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati.

10. Delle adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti. I verbali e i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico presso lo Sportello dell' Edilizia attraverso pubblicazione in forma cartacea e in forma elettronica visibile sul sito Web del Servizio Edilizia .

11. Ai componenti della Commissione è corrisposto un gettone di presenza determinato dall'Amministrazione Comunale con atto successivo.

Art.43 Relazione sull'andamento dell'attività edilizia

1. Entro il 31 dicembre di ogni anno la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio redige una relazione sull'andamento dell'attività edilizia in generale e sui criteri ed indirizzi seguiti nell'esame delle diverse pratiche edilizie, da presentare alla Commissione Consiliare Uso ed Asseto del Territorio.

2. In ogni caso, al termine del mandato, tale relazione viene trasmessa alla nuova Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Art.44 Richiesta di preparare alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

1. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo, per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, un preparare alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; tale richiesta deve essere inoltrata su apposita modulistica. La documentazione deve permettere ai componenti della Commissione di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.

2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire non differiscano da quelli contenuti nel preparare e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in Commissione tranne nel caso in cui sopravvengano nuove disposizioni normative .

TITOLO II CARATTERISTICHE DI ABITABILITÀ – PARAMETRI EDILIZI – DISTANZA TRA I FABBRICATI – PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE, ANTINCENDIO, ANTISISMICHE

CAPO I CARATTERISTICHE DI ABITABILITÀ

Art.45 Classificazione dei locali.

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

CATEGORIA A: comprendente i locali di abitazione

CATEGORIA S: comprendente i locali accessori e di servizio

2. Sono considerati locali di abitazione, gli ambienti nei quali la permanenza delle persone ha carattere di abitudine o di continuità.

3. I locali di abitazione si suddividono nelle seguenti Sottocategorie:

A1 a) soggiorni, pranzi, cucine di superficie superiore a 8 mq., camere da letto;

b) uffici, aule scolastiche, sale da lettura, ambulatori.

A2 a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

b) laboratori tecnico-scientifici, locali di degenza;

c) officine meccaniche, laboratori industriali, artigianali, di servizio;

d) cucine per collettività, sale di somministrazione di alimenti ed altri ambienti di lavoro;

e) magazzini, depositi o archivi il cui funzionamento comporti permanenza di persone;

4. I locali accessori o di servizio si suddividono nelle seguenti sottocategorie :

S1 cucine di superficie inferiore a 8 mq., bagni, servizi igienici, docce e spogliatoi;

S2 a) scale che colleghino più piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie, ovvero i 10 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi o archivi occupati da una persona o da più persone in modo non continuativo;

d) lavanderie, stenditoi, legnaie e cantine;

e) stalle e porcilaie;

S3 a) disimpegni inferiori a 12 metri quadrati;

b) ripostigli e magazzini inferiori a 5 metri quadrati

c) vani scala colleganti solo due piani

d) autorimesse

e) locali per macchine con funzionamento automatico. Per tali locali sono fatte salve le speciali disposizioni più restrittive previste dalla normativa vigente .

5. I locali non espressamente compresi negli elenchi precedenti, saranno classificati in via analogica dall'Amministrazione comunale, udito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio.

Art.46 Caratteristiche dei locali di abitazione - Categorie A

1. Le misure minime lineari, superficiali dei locali di abitazione compresi nella Categoria A, non devono essere inferiori a:
 - metri lineari: 2
 - metri quadrati: 8 (per le camere da letto mq.9)
2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq., per i primi 4 abitanti ed a 10 mq. per ciascuno dei successivi.
3. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per 1 persona e di mq. 14 se per 2 persone.
4. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.
5. Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, se per una persona, e mq. 38 se per due persone.
6. Per i locali di sottocategoria A2, le misure minime lineari, superficiali non devono essere inferiori a:
 - metri lineari: 3
 - metri quadrati: 20 (ad eccezione dei locali di degenza)
7. L'altezza netta minima dei locali di Categoria A non deve essere inferiore alle seguenti misure:
 - per i locali della sottocategoria A1 - $h = 2,70$ m
 - per i locali della sottocategoria A2 - $h = 3,00$ m
8. I locali appartenenti alla categoria A, devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni.
9. I rapporti aeroilluminanti minimi tra le superfici finestate e le superfici pavimentate dei locali della sottocategoria A1 non devono essere inferiori a 1/8.
10. Per i locali della sottocategoria A2, il rapporto illuminante non deve essere inferiore a 1/10 e quello aerante non inferiore ad 1/20.
11. Le disposizioni precedenti non si applicano in caso di restauro o di risanamento conservativo di edifici vincolati ai sensi del D.lg.42/04, ovvero classificati di valore storico o monumentale o ambientale dalle previsioni del P.R.G..

Art.47 Caratteristiche dei locali accessori o di servizio - Categoria S

1. L'altezza minima dei locali di Categoria S non deve essere inferiore a m 2,40, ad eccezione degli spogliatoi che devono avere un'altezza non inferiore a 2,70 m.
2. I locali di Categoria S (ad eccezione di quelli compresi nella sottocategoria S3) devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni o da cavedi, oppure devono essere dotati di impianti di ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
3. In ogni caso deve essere assicurata, prima che si diffondano, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.).
4. Il posto di cottura, eventualmente annesso ai locali di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
5. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

6. Per i locali della sottocategoria S1, il rapporto illuminante minimo tra superficie finestrata e pavimentata non deve essere inferiore a 1/12. In tali casi, la superficie minima finestrata apribile non potrà essere inferiore a mq. 0,40. Gli spogliatoi devono avere rapporti aeroilluminanti non inferiori ad 1/10.

7. Per i locali della sottocategoria S2, il rapporto illuminante minimo non deve essere inferiore a 1/15 ed il rapporto aerante non inferiore ad 1/30.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione di fabbricati di tipo condominiale, aventi superficie utile residenziale superiore ai 500 mq, è subordinato alla previsione di spazi da destinare ai locali di cui alla sottocategoria S2, punto d), (lavanderie, stenditoi, legnaie e cantine), preferibilmente ubicati al piano terreno degli edifici.

Tali spazi devono essere dimensionati sulla base del parametro di 0,05 mq/1mq di superficie utile residenziale.

9. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione di fabbricati di tipo condominiale, intendendo per edificio condominiale, ai soli fini dell'applicazione delle NTA del vigente PRG e del regolamento edilizio, l'edificio che abbia più di quattro unità immobiliari, è subordinato alla previsione di spazi da destinare ai locali di cui alla sottocategoria S2, punto d), (cantine), preferibilmente ubicati al piano interrato, seminterrato, nei sottotetti degli edifici.

Tali spazi devono essere dimensionati sulla base di 1 cantina/alloggio. La dimensione minima di ogni singola cantina non può essere inferiore ai 4 mq e superiore ai 12 mq.

10. Le dimensioni minime di un'autorimessa individuale (di cui alla sottocategoria S3, punto d) deve essere pari a mt 2,80 (larghezza) x mt 5,00 (lunghezza).

11. I locali di servizio posti al piano terra dovranno avere aperture con caratteristiche tipologiche dei locali di servizio ed il rapporto illuminante non deve essere superiore a 1/15.

12. L'accesso agli alloggi non può avvenire esclusivamente dai piani sottostanti adibiti a servizio, ma ad esso si deve poter accedere tramite il vano scala condominiale.

Art.48 Spazi per gioco dei bambini

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile residenziale superiore a mq. 1.000 è subordinato, tra l'altro, anche alla previsione degli spazi da destinare al gioco dei bambini, nonché ad un locale, di adeguate dimensioni, da adibirsi a deposito per biciclette e carrozzine.

Gli spazi per il gioco dei bambini vengono così individuati:

- a) locali aventi le caratteristiche della sottocategoria A1 preferibilmente ubicati al piano terreno degli edifici e collegati con gli spazi di cui al successivo punto b;
- b) aree all'aperto attrezzate per il gioco dei bambini da definire, per quanto riguarda le attrezzature, in sede di permesso di costruire.

Tali spazi devono avere le seguenti dimensioni minime:

Superficie utile Residenziale	Superficie totale	Superficie coperta	Superficie all'aperto
Da mq. 1001 a mq. 3000	Mq. 80	Mq. 20	Mq. 60
Da mq. 3001 a mq. 6000	Mq. 120	Mq. 40	Mq. 80

Da mq. 6000 a mq. 12000	Mq. 160	Mq. 60	Mq. 100
Oltre mq. 12000	Mq. 200	Mq. 80	Mq. 120

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, ferme restando le quantità descritte in precedenza, la organizzazione e la localizzazione degli spazi da destinare al gioco dei bambini sarà definita nello strumento urbanistico.

Negli edifici esistenti aventi superficie utile residenziale inferiore o uguale a mq. 1.000, previo rilascio di permesso di costruire e nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente, è consentita la utilizzazione degli spazi destinati al gioco dei bambini per gli usi consentiti dalle norme di P.R.G.

Negli edifici esistenti, aventi superficie utile residenziale superiore a mq. 1.000, previo rilascio del permesso di costruire, gli spazi destinati al gioco dei bambini possono essere ridotti alle dimensioni di cui al 3° comma del presente articolo. Ai fini della suddetta riduzione, qualora sia impossibile rispettare le dimensioni dettagliatamente previste per superficie coperta e superficie all'aperto, gli spazi destinati al gioco dei bambini dovranno comunque complessivamente avere dimensione non inferiore alla superficie totale prevista al 3° comma del presente articolo.

Nelle zone assoggettate dal P.R.G. in vigore a intervento urbanistico preventivo, qualora in tale strumento urbanistico vi siano previsioni grafiche relative a locali per gioco bimbi, l'adeguamento degli spazi destinati a gioco dei bambini alle dimensioni di cui al 3° comma del presente articolo comportante incremento del volume utile, costituisce variante allo strumento urbanistico preventivo.

Art.49 Chiostrine o cavedii

La costruzione di chiostrine è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi.

Le chiostrine devono avere una superficie non inferiore a un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano.

In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- a) ml. 3,00, se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
- b) ml. 4,00, se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
- c) ml. 4,50, se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.

Le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.

Art.50 Sottotetti

I sottotetti non abitabili, devono essere destinati a locali compresi nella Categoria S di cui al precedente art. 47.

I sottotetti previsti nelle tipologie condominiali (escluse le case singole, abbinate e a schiera), aventi accesso diretto dal vano scala comune, devono essere destinati e classificati come beni comuni, ed attribuiti in proprietà a tutte le unità immobiliari dell'edificio, anche in sede di denunce catastali al N.C.E.U., ad eccezione dei locali accessori o di servizio ricavati nel piano sottotetto, di proprietà dei singoli alloggi.

Nei casi in cui i sottotetti siano di diretta pertinenza dell'alloggio sottostante, questi non devono eccedere il 50% della superficie utile dell'alloggio stesso.

I locali a sottotetto devono avere un rapporto illuminante non superiore a 1/15.

Le aperture, per dimensioni e caratteristiche tipologiche, non devono ricondursi alle aperture/finestre proprie dei locali di abitazione; devono essere cioè prive di davanzali, oscuramento esterno ecc.. E' consentita un'unica apertura /porta finestra per accedere ad eventuali terrazzi condominiali.

Nei fabbricati con copertura a falda, non potranno comunque essere ricavati terrazzi ad uso dei locali sottotetto.

I locali di servizio direttamente collegati all'alloggio e/o posti allo stesso livello, verranno considerati superficie utile.

I locali a sottotetto negli edifici di nuova costruzione, potranno essere destinati ad abitazione solo nel caso in cui:

- a) le misure minime lineari, superficiali e i rapporti di illuminazione corrispondano a quelli previsti dall'art. 46 1 e 5 comma;
- b) l'altezza media non sia inferiore a metri 2,40;
- c) l'altezza netta minima non sia inferiore a metri 1,80;
- d) il coefficiente di trasmissione termica (k) del solaio di copertura non sia superiore a $K=1$.

Nel caso di recupero di sottotetti ai fini abitativi negli edifici destinati in prevalenza a residenza, esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n.11/98, devono essere rispettati i parametri prescritti dall'art.2 di detta legge.

Art.51 Piani interrati e seminterrati

1. I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella Categoria S di cui all'Art. 45.
2. Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 8 del DPR 303/56, i piani interrati e seminterrati possono essere destinati a locali compresi nella sottocategoria A2 di cui all'art. 45, soltanto nel caso in cui:

- a) l'altezza minima non sia inferiore a metri 3,00;
- b) siano isolati dall'umidità;
- c) le attività non diano luogo ad emanazioni nocive per gli addetti e non li esponcano a temperature eccessive;
- d) siano dotati di impianto di condizionamento e, nel caso di locali seminterrati che usufruiscono almeno in parte di aerazione naturale, di impianti di ventilazione forzata; i requisiti di tali impianti ed i valori delle grandezze di riferimento durante il loro funzionamento devono essere conformi alle norme di buona tecnica.

CAPO II PARAMETRI EDILIZI – INDICE DI VISUALE LIBERA – DISTANZA TRA I FABBRICATI

Art.52 Parametri edilizi

1. Ai fini della progettazione e dell'esecuzione delle opere nonché della vigilanza sulle medesime, Si deve fare riferimento ai seguenti parametri edilizi:

Su superficie utile

La superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, fuori ed entro terra, escluse le superfici relative a:

- muri perimetrali degli edifici, sulla base delle indicazioni di cui all'Art.88 delle vigenti NTA e dell'Allegato al Regolamento Edilizio Comunale "Architettura Sostenibile: risparmio e qualità nell'edilizia". Per gli interventi esclusi dal campo di applicazione dell'Allegato "Architettura Sostenibile", è sempre consentito lo scorporo dello spessore dei muri dal calcolo della superficie utile;
- terrazze, logge coperte e balconi;
- vani ascensori;
- impianti tecnologici (cabine gas, enel);
- locali destinati a gioco bimbi, qualora richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale;
- portici di uso pubblico e privato, tranne porticati e tettoie negli edifici destinati ad attività produttive, pensiline degli impianti di distribuzione carburanti;
- cantine di pertinenza dei singoli alloggi, sottotetti, archivi, depositi e servizi ausiliari nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale e non eccedano il 50% la Superficie utile dell'edificio;
- sottotetti, nei casi in cui i locali a ciò adibiti, non presentino i requisiti di abitabilità fissati dal Regolamento Edilizio Comunale, e non eccedano il 50% della Superficie Utile dell'alloggio, di cui risultano diretta pertinenza;
- autorimesse di pertinenza dei singoli alloggi che non eccedano di 2 volte le superfici destinate a parcheggi privati fissate per ogni uso;
- il 50% dei vani scala e androni di ingresso.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è inoltre escluso dal computo delle Su ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.

Sono ammessi inoltre bonus di superficie utile, aggiuntivi rispetto alle previsioni delle presenti norme, nel rispetto dell'Allegato al Regolamento Edilizio Comunale "Architettura Sostenibile: risparmio e qualità nell'edilizia".

N.B.: In via transitoria e fino all'approvazione della variante normativa all'art.7.01 delle NTA del vigente PRG. viene mantenuta la possibilità di scomputare i muri perimetrali dal conteggio della superficie utile.

V volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili Su dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a soffitto (esclusi quindi i solai, nonché le sovrastrutture relative ai pavimenti galleggianti ed ai controsoffitti finalizzate al passaggio degli impianti tecnologici), mantenendo in ogni caso le misure minime di legge previste per l'abitabilità dei locali; l'altezza dell'ultimo Piano abitabile va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

P numero dei piani

E' il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile Su.

Hf altezza di ciascun fronte di fabbricato

Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate e dall'applicazione dell'indice di visuale libera VI.

L'altezza dei fronti dei fabbricati è rappresentata:

- per le fronti prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il Piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura; - per le fronti non prospicienti le strade, dalla differenza tra la quota media del Piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione tra il Piano verticale della fronte e l'estradosso del solaio di copertura.

H altezza di fabbricato

E' la media espressa in metri delle altezze delle varie fronti.

Sv superficie di vendita

E' la zona di un esercizio commerciale destinata alla vendita, comprensiva delle aree occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio della vendita. Non costituisce Sv l'area di deposito, magazzini, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi ove non è previsto l'ingresso dei clienti, spazi di "avancassa", purché non adibiti ad esposizione merci (DL 114/98). La Sv deve essere delimitata da strutture edilizie o comunque da strutture fisse, stabili e chiaramente individuabili. Per Sv di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

D Distanze Distanze, altezze e visuali libere

Si applicano nei casi di nuova costruzione e di sopraelevazione e ampliamento dei fabbricati esistenti. Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.

Le distanze si definiscono e si misurano rispettivamente:

D1 = dai confini di proprietà;

D2 = dagli edifici prospicienti.

Distanze dai confini di proprietà

Metri lineari 3, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà.

Metri lineari 5, in caso di nuova costruzione, anche in presenza di pareti non finestrate, e ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate sul lato prospettante il confine di proprietà.

E' ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edificio preesistente costruito a confine; è ammessa altresì la costruzione in aderenza tra nuovi edifici su lotti confinanti, purché l'intervento sia oggetto di pre-progetto unitario sottoscritto dalle parti interessate. Tale pre-progetto dovrà essere redatto ed approvato con le modalità dettate dal Regolamento Edilizio Comunale.

Distanze tra edifici

Per gli interventi di manutenzione qualitativa di cui all'Art. 11 si mantengono le distanze preesistenti. In caso di nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni, la distanza da osservare tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di m 10. Qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12, la distanza da osservare è di m 10, con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto.

Nei tessuti prevalentemente residenziali la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici esistenti, previo formale consenso scritto del confinante, è ammessa anche edificando sul confine di proprietà.

Le precedenti norme sulle distanze minime non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali gli extracorsa degli ascensori e i vani tecnici particolari, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le ciminiere.

VL - Visuale libera

La Visuale libera si applica dai confini di proprietà, ai cigli stradali, fuori e all'interno dei centri abitati, in assenza delle fasce di rispetto stradale, nonché ai confini delle zone destinate ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

La Visuale libera, in caso di ampliamento o sopraelevazione, non deve essere inferiore a 0,40. Nel caso di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,50.

vl - indice di visuale libera

Esprime il rapporto minimo (m/m) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse

Serve a determinare la distanza che deve reciprocamente intercorrere sia tra le varie fronti di un fabbricato, che tra le fronti di un fabbricato e i confini di zona, di proprietà e dei cigli stradali. Il valore di tale indice è fissato, relativamente alle varie zone del territorio comunale, dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune.

Per la determinazione delle distanze, si applica la formula:

$$D = VL \times H_f$$

(D = distanza; VL = indice di visuale libera; H_f = altezza della fronte).

In ogni caso, la distanza minima non deve mai essere inferiore a m. 5.

Nella zona storica l'indice di visuale libera si applica esclusivamente nei casi previsti dall'art. 35 punto 4.

Art. 53 - Applicazione dell'indice di visuale libera

1) Distanza delle fronti dei fabbricati dai confini

La distanza fra le fronti degli edifici e i confini di zona, di proprietà e dei cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrati o non finestrati. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.

(Tavola n. 1 - disegni a-b-c)

2) Distanza tra fabbricati sul medesimo lotto

a) La distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.

(Tavola n. 2)

b) Qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta. La distanza minima non deve comunque essere inferiore a metri 5.

(Tavola n. 3)

c) Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati. Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

(Tavola n. 4)

3) Applicazione dell'indice di visuale libera alle fronti di uno stesso fabbricato

- a) Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera, possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

(Tavola n. 5 - Disegno a)

- b) Nel caso in cui le fronti siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte, possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

(Tavola n. 5 - Disegno b)

- c) Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera (Tavola n. 6 - Disegno a) ad eccezione dei seguenti casi:

1. quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;

(Tavola n. 6 - Disegno b)

2. quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, nelle pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

(Tavola n. 6 - Disegno c)

4) Applicazione dell'indice di visuale libera nella zona storica

Nella zona storica, al fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali di Categoria A o S verso gli spazi privati situati all'interno degli edifici, tranne il caso in cui si tratti di edifici vincolati ai sensi del Dlg.42/04, ovvero classificati di valore storico o monumentale o ambientale dalle previsioni del Piano Regolatore Generale e nel caso di restauro o di risanamento conservativo degli edifici.

Art.54 Corpi aggettanti

1. La sporgenza dei volumi aggettanti non deve superare 1/4 della distanza della fronte del fabbricato dai confini di zona, di proprietà e dei cigli stradali, determinata applicando l'indice di visuale libera.
2. Qualora si tratti di volumi aggettanti di edifici contigui, la distanza minima dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m. 3,00.
3. Nel caso di unità abitative o immobiliari contigue, i volumi aggettanti devono essere posti ad una distanza non inferiore a metri 3,00 dai confini delle medesime.
4. I balconi, sia aperti che chiusi lateralmente, non si considerano agli effetti della determinazione della distanza della fronte dell'edificio dai confini di zona, di proprietà e del ciglio stradale. La sporgenza massima dei balconi dalle fronti dei fabbricati non deve superare 1/4 della distanza che compete alle fronti stesse in base all'applicazione degli indici di visuale libera.

5. Nel caso di unità abitative o immobiliari contigue, i balconi chiusi lateralmente devono essere posti ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dai confini delle medesime.

CAPO III PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE – IMPIANTI TECNOLOGICI

Art.55 Salubrità del terreno

1. E' vietato costruire nuovi edifici su terreno inquinato o insalubre, se non previa bonificazione e risanamento del medesimo.
2. Qualora il terreno sul quale si intende costruire sia permeato di umidità ovvero sia comunque esposto al pericolo di infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, è fatto obbligo di adottare misure atte sia ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti, sia a garantire il drenaggio delle acque.

Art.56 Orientamento e riscontro d'aria

Ogni unità d'abitazione, salvo i monolocali, deve avere un doppio orientamento almeno angolare.
Ogni unità di abitazione deve avere almeno una fronte finestrata con orientamento Est-Sud-Ovest.
Ai fini dell'orientamento, non si tiene conto delle fronti non finestate.

Art.57 Isolamento dall'umidità.

1. Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio, vespaio areato dello spessore di almeno 50 cm o altre adeguate soluzioni tecniche .
2. In particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate direttamente alla rete di drenaggio, oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.
3. Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa per capillarità, mediante l'adozione di stratificazioni impermeabili continue interposte tra le fondazioni e i muri in elevazione.
4. Qualora nei piani interrati, seminterrati o fuori terra, siano previsti locali di Categoria A, i pavimenti di tali locali devono essere isolati dal sottostante vespaio, mediante strato impermeabile.

Art. 58 Isolamento termico

1. Le murature esterne devono avere un coefficiente di trasmissione termica non superiore ai valori introdotti dalla legislazione vigente in materia di risparmio energetico nell'edilizia.
2. Le coperture, qualora i locali sottostanti siano destinati ad abitazione, devono avere un coefficiente di trasmissione termica (k) non superiore a $K = 1$.
3. Le pareti di separazione fra due unità di abitazione devono avere un coefficiente di trasmissione termica (k) non superiore a $K = 1,6$.
4. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Art.59 Isolamento acustico.

1. Nelle nuove costruzioni, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti nelle ristrutturazioni e nelle ricostruzioni degli edifici, deve essere garantita una adeguata protezione contro i rumori e devono essere rispettati i criteri di isolamento acustico previsti dal D.P.C.M. 05/12/97 *"Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"* e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.60 Impianti di fognatura

1. Nella progettazione delle fognature dei nuovi fabbricati o nelle nuove aree di urbanizzazione, le reti di acque bianche e nere devono essere separate, indipendentemente dal fatto che sia presente la rete fognaria separata.
2. Le acque nere devono essere convogliate nella rete della fognatura comunale, a mezzo di tubazioni poste ad una distanza di almeno un metro dai muri perimetrali degli edifici, previa interposizione di sifone ispezionabile a chiusura ermetica.
3. Qualora non esista la rete di fognatura comunale, le acque nere devono essere trattate con i sistemi di depurazione previsti dalla normativa vigente poste ad una distanza di almeno 3 metri dai muri perimetrali dell'edificio e aventi dimensioni proporzionate al volume e alla destinazione dell'edificio. Per tali scarichi è necessaria specifica autorizzazione comunale.
4. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione.
5. Le acque pluviali devono essere convogliate, a mezzo di tubazioni, nella rete della fognatura comunale.
6. Qualora non esista la rete di fognatura comunale, le acque pluviali devono essere allontanate mediante immissioni nei canali pubblici o privati oppure essere raccolte in appositi pozzi perdenti oppure
7. Lo scarico fognario delle acque bianche (o meteoriche) dovrà essere recapitato in corpo idrico superficiale, laddove tecnicamente possibile, o nel collettore fognario delle acque bianche, ove presente. Solamente quando questi non sono presenti esse potranno essere recapitate nella rete fognaria acque miste e, ove necessario, previa realizzazione di vasche di laminazione.
8. Lo scarico in pubblica fognatura di acque reflue domestiche di classe A (insediamenti residenziali e servizi con reflui derivanti da metabolismo umano) è sempre ammesso a condizione che rispetti quanto previsto nel regolamento fognario. Gli scarichi in pubblica fognatura di acque reflue industriali e di acque reflue domestiche di classe B e C lett.b) e c) del regolamento Fognario devono essere autorizzati dal Comune sentito il parere del gestore del servizio Idrico Integrato.

Art.61 Impianti igienici

1. Ogni unità di abitazione deve essere dotata di almeno un locale destinato a servizi igienici completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, presa d'aria esterna.
2. Negli uffici e nei negozi, il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionato al numero degli utenti e, comunque, non deve essere inferiore a un WC e a un lavabo ogni dieci utenti.
3. Negli altri luoghi di lavoro il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionale al numero degli utenti e, comunque, non deve essere inferiore a un WC e una doccia ogni 10 persone e ad un lavabo ogni 5.

Art.62 Impianti idrici

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile derivata dalla rete dell'acquedotto comunale.
2. Nelle zone prive di acquedotto, è consentito l'approvvigionamento idrico mediante pozzi artesiani. In tale caso, l'acqua deve essere dichiarata potabile dall'Autorità sanitaria.
3. Gli impianti di distribuzione idrica devono essere costruiti in conformità alle vigenti norme in materia e devono garantire una distribuzione sufficiente e uniforme a tutti i piani dei fabbricati, anche a mezzo di autoclave. Per l'esercizio degli impianti di autoclave è necessaria la preventiva autorizzazione del Comune.

Art.63 Impianti termici e di condizionamento

1. Gli alloggi debbono essere dotati di impianto di riscaldamento, dimensionati per temperature interne effettive dell'aria, comprese tra 10° C e 20° C.
2. Gli impianti termici e di condizionamento devono essere realizzati in conformità alle speciali disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle antincendio.
3. In caso di adozione di impianti di condizionamento, alla richiesta del titolo edilizio abilitativi deve essere allegato lo schema dell'impianto corredato da una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche del medesimo.
4. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati dotati di impianto di condizionamento è subordinata alla presentazione del certificato di collaudo redatto da un tecnico specializzato in impianti tecnologici.

Art.64 Impianti di aerazione e di ventilazione

1. In caso di adozione di impianti di aerazione o di ventilazione, alla richiesta del titolo edilizio abilitativi deve essere allegato il progetto dell'impianto, corredato da una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche del medesimo.
2. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati dotati dei suddetti impianti, è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo redatto da un tecnico specializzato in impianti tecnologici.

Art.65 Impianti Elettrici

1. Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti norme C.E.I..
2. Ogni fabbricato deve essere dotato di un'unica antenna centralizzata per la ricezione dei programmi televisivi.

Art.66 Collegamenti verticali: scale, ascensori e montacarichi.

Gli edifici di abitazione di altezza superiore a tre piani fuori terra, devono essere dotati, oltre che di un vano scala, di un ascensore ogni quindici alloggi e di un montacarichi delle dimensioni minime previste dalla legislazione vigente in materia .

Art.67 Edilizia pubblica sovvenzionata

1. Le disposizioni di cui ai Capi I e II del Titolo II, si applicano, in quanto compatibili, anche per gli edifici costruiti dagli Enti pubblici e privati di cui al 3° comma dell'art. 10 della Legge 18 aprile 1962, n. 167, la cui attività edilizia è regolata da leggi speciali.

CAPO IV NORME ANTINCENDIO E ANTISMOG – NORME ANTISISMICHE.**Art.68 Norme antincendio e antismog**

1. Nelle costruzioni edilizie devono essere osservate le misure di prevenzione e protezione antincendio, previste dalla normativa vigente, nonché le norme contro l'inquinamento atmosferico.
2. Lo sbocco dei camini, condotti di evacuazione e canne di esalazione, deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui al D.P.R. 412/93 e successive modificazioni ed integrazioni. La distanza di tali sbocchi dagli edifici contermini, deve inoltre essere tale che il deflusso delle emissioni non interessi mai gli edifici vicini.

Art.69 Norme antisismiche

Nelle costruzioni di edilizia ordinaria devono essere osservate le norme previste dal D.M.14/09/2005 "norme tecniche per le costruzioni".

TITOLO III DECORO URBANO

CAPO I

Art.70 Elementi di decoro urbano

Le costruzioni di qualsiasi tipo - a carattere permanente, semipermanente o provvisorio – gli infissi, i cartelli pubblicitari, stradali e turistici, i sostegni e i cavi elettrici e telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne della TV, devono essere previsti e realizzati in modo rispondente ai requisiti di ordine e decoro urbano.

Art.71 Antenne

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione edilizia (i cui atti di assenso sono stati rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento) con più di due unità immobiliari, è obbligatoria la posa in opera di un'antenna centralizzata, sia essa terrestre o satellitare per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.
2. Per esigenze di tutela dell'immagine urbana, le antenne paraboliche, i pali e tutti gli altri apparati tecnici devono risultare raggruppati in un'unica zona ed avere colorazione adeguata, atta ad integrarsi nel contesto ambientale in cui sono installate. Essi devono essere collocati sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in posizione tale da minimizzare l'impatto visivo. Sono da escludere installazioni in facciata.
2. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
3. L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e/o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati d'antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
4. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo, è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi o altre norme e regolamenti di settore.

Art.72 Altri impianti tecnologici a vista

1. Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno, nonché apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme ecc.), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.
2. A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi , in particolare quelli da eseguirsi su edifici che presentano valore storico (disciplinati dal PRG. vigente e/o dalle norme sovraordinate), si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile le scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.
3. Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione dell'intero

organismo edilizio (che interessi le parti comuni), è opportuno che esso s'inserisca completamente all'interno degli ambienti.

4. Per gli impianti in locali pubblici e commerciali, è richiesta presentazione di progetto per l'autorizzazione, ai sensi del D.lgs. 490/99. Entro 30 giorni dalla data di presentazione, il competente Ufficio potrà:

- a. richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione;
- b. imporre prescrizioni tecniche;
- c. vietare l'installazione se in contrasto con il Regolamento.

5. Gli apparecchi di condizionamento sono altresì tenuti al rispetto di tutte le norme igieniche ed ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti, in particolare la L. 447/95 e relativi Decreti attuativi e Regolamenti conseguenti, nonché quanto eventualmente prescritto dal Regolamento Locale di Igiene.

Art.73 Impianti su edifici moderni

1. Le unità esterne d'impianti di condizionamento/climatizzazione andranno preferibilmente collocate:

- opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
- all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, non affacciati su pubbliche vie e non visibili da esse e/o da punti di vista panoramici; in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature.

2. Le presenti norme valgono anche per i condizionatori da installare in locali pubblici di uso commerciale o in unità abitative ad uso privato, residenziale o direzionale, facenti parte di fabbricati che non presentino interesse storico – tipologico (individuati dal PRG e/o da norme sovraordinate).

Art.74 Coperture

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio. Pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l'armonizzazione delle facciate e delle coperture.

2. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, devono essere realizzati in materiale indeformabile per una altezza di almeno mt. 2,00.

Art.75 Elementi aggettanti

1. Fino alla quota di metri 3,50, nessun oggetto, nessuna parte mobile di infissi, può sporgere dalla fronte del fabbricato sul suolo pubblico di oltre 10 cm.

2. I balconi e le pensiline possono essere consentiti soltanto oltre la quota di metri 4,00 dallo spiccato del marciapiede rialzato.

3. Le parti aggettanti non devono sporgere sul suolo pubblico di oltre metri 1,20 e, comunque, devono essere arretrate di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede rialzato.

4. Nel caso di marciapiede non rialzato, le parti aggettanti devono essere esposte ad una quota superiore di metri 4,50. Le tende solari possono sporgere sul suolo pubblico solo quando esista il marciapiede rialzato rispetto al piano stradale.

5. La parte inferiore della tenda solare non deve essere a quota inferiore a metri 2,00 dal piano del marciapiede rialzato e deve essere arretrata di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede.

6. I balconi, le pensiline e le tende solari sporgenti sul suolo pubblico sono soggetti a concessione comunale.

Art.76 Manutenzione degli edifici

1. Al fine di assicurare il decoro dell'edilizia urbana, i proprietari hanno l'obbligo di curare la manutenzione dei propri fabbricati, specialmente di quelli prospicienti spazi e aree pubbliche.

2. In caso di violazione di tale obbligo, il Dirigente competente, previo parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio, può intimare al trasgressore di provvedere all'esecuzione dei lavori di ripristino.

Art.77 Tabelle stradali e numeri civici

1. Il Comune ha il diritto di collocare sui muri esterni degli edifici le tabelle stradali ed i numeri civici, senza che i proprietari possano fare opposizione.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art.78 Cartelli indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare o di fare collocare sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, previo avviso ai proprietari interessati, i cartelli indicatori e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art.79 Mostre, vetrine, insegne

1. Le mostre dei negozi e le vetrine, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici nei quali saranno inserite e devono essere realizzate con materiali, colori e forme che si armonizzino col carattere dell'ambiente.

2. Per l'installazione di insegne e le targhe occorre rispettare il vigente regolamento per il rilascio di autorizzazione per l'installazione di mezzi pubblicitari.

Art.80 Marciapiedi e porticati

Ai fini dell'economicità della manutenzione e della resistenza all'uso, i marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere lastricati con materiali scelti di intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art.81 Depositi di materiali

I depositi di materiali sono consentiti soltanto nelle zone produttive, sempre che non costituiscano pericolo per l'igiene o l'incolumità pubblica .

CAPO II NORME RELATIVE AL CENTRO STORICO ED AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO

Art.82 Impianti tecnologici nel Centro Storico e negli edifici di interesse storico

1. Nel Centro Storico e negli edifici di interesse storico – tipologico individuati dal PRG vigente e/o da norme sovraordinate (per ragioni storiche, paesaggistiche o ambientali), è fatto divieto di installare condizionatori sulle pareti esterne degli edifici.
2. Gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, adottando soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'edificio per l'immissione e l'espulsione di aria.
3. I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute entro 24 mesi dalla data dall'entrata in vigore della presente regolamentazione, ad eccezione degli edifici sottoposti a "ristrutturazione edilizia", che dovranno adeguarsi alla presente normativa al primo intervento di ristrutturazione dell'intero organismo edilizio.

Art.83 Serramenti esterni

1. Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione, ed i materiali, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto.
2. I serramenti esterni dovranno essere del tipo persiana alla fiorentina o con doghe chiuse (scuroni) realizzati in legno, dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, avorio e grigio, diversificati nelle varie tonalità. La colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata.
3. Non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico e con doghe orientabili. Parimenti non è consentito l'utilizzo di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, di veneziane esterne, di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno e di serramenti ad anta asimmetrica.
4. Sono fatti salvi i casi di edifici novecenteschi in cui tali materiali risultano presenti nel progetto originario.
5. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato è prevista la rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi tradizionali.

Art.84 Serramenti interni

1. Gli infissi interni (finestra) dovranno essere in generale a doppia anta; usando come materiale il legno verniciato con vernici non trasparenti di colore avorio, grigio o marrone diversificati nelle varie tonalità, non è ammesso il legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili.
2. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato, le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.

3. Non è consentito l'utilizzo doppie finestre ; in alternativa si propone l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio e i vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

Art.85 Porte e portoni

1. I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.
2. In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.
3. Tutte le porte, i portoni del centro storico dovranno essere collocate arretrate rispetto al filo di facciata.
4. Non è consentito l'utilizzo di vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati.
5. La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.
6. In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.
7. Non è consentito l'utilizzo di chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata.

Art.86 Vetrine

1. Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate.
2. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata.
3. Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:
 - il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
 - in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'impasto dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2.00 mt.
4. Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.
5. Non sono ammessi interventi di vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata.
6. Laddove possibile , si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.
7. Non sono consentiti l'utilizzo di cancelletti, serrande ed elementi di chiusura in ferro esterni alla facciata.
8. Per la realizzazione delle vetrine non sono giudicati compatibili i materiali riflettenti e il legno chiaro non verniciato nonché l'uso dei vetri a specchio nelle vetrine.

Art.87 Corpi illuminanti

A seguito di intervento di riqualificazione, anche pubblica, saranno rimossi i corpi illuminanti privati esterni ritenuti incongrui.

Art.88 Disposizione generale

Nei casi di cui agli artt. 82-83-84-85-86, per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale alternative, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

CAPO III ZONE VERDI E PARCHI

Art.89 Zone verdi e parchi

1. Le zone verdi e i parchi privati, come pure i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati e curati.
2. I proprietari hanno l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura delle piante e della sostituzione delle medesime in caso di deperimento.
3. Nelle zone edificabili le alberature esistenti devono essere salvaguardate.
4. L'utilizzazione edificatoria delle aree deve avvenire in modo da assicurare una efficace tutela delle piante esistenti. In ogni caso, l'abbattimento delle alberature esistenti è subordinato all'autorizzazione del Dirigente del Servizio competente.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'impegno del richiedente a provvedere alla loro sostituzione con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a tre metri.

CAPO IV PRESCRIZIONI VARIE

Art.90 Griglie di aerazione

1. Le griglie di aerazione, se realizzate su marciapiedi o spazi pubblici, devono presentare le seguenti caratteristiche:
 - a) essere calcolate per sopportare carichi di 900 kg/mq.;
 - b) possedere i requisiti di cui all'Art. 57, 2° comma, per quanto attiene alla rete di drenaggio;
 - c) non costituire pericolo per i pedoni.

Art.91 Uscite dalle autorimesse - rampe

Le uscite dalle autorimesse verso spazi pubblici devono essere adeguatamente segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di edifici o locali collettivi, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 metri, misurata da stipite a stipite.

In ogni caso, deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti, eventualmente a mezzo di specchi parabolici opportunamente disposti.

Qualora le uscite dalle autorimesse siano realizzate mediante rampe, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art.92 Recinzioni

Le caratteristiche delle recinzioni dei fabbricati e delle aree non edificate devono essere tali da assicurare il loro armonico inserimento nell'ambiente, senza pregiudizio della visibilità, specie in prossimità degli incroci e delle immissioni stradali.

Art.93 Cassette per Corrispondenza

Tutti i fabbricati non provvisti di portineria devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, aventi dimensioni atte a contenere anche giornali e riviste.

Art.94 Locali per uso temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati, devono essere dotati di un locale o di un manufatto per la custodia dei recipienti adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani

TITOLO IV DECORO URBANO

CAPO I POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO – SANZIONI – PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI A VIOLAZIONI

Art.95 Sanzioni

Per l'inosservanza delle disposizioni del presente regolamento edilizio sono previste le seguenti sanzioni amministrative .

FATTISPECIE	ARTICOLO DEL REC	SANZIONE PECUNIARIA
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	31	€ 150,00
Inizio lavori prima del ritiro del PDC	11	€ 200,00
Mancanza cartello di cantiere	31	€ 150,00
Cartello di cantiere inesatto o incompleto	31	€ 75,00
Mancata comunicazione di fine lavori	29	€ 200,00
Comunicazione di fine lavori inesatta o incompleta	35	€ 75,00
Mancata presentazione della scheda tecnica e del certificato di conformità edilizia ed agibilità entro 15 gg. Dalla fine lavori	35-36	€ 300,00
Mancato smantellamento del cantiere e ripristino area	31	€ 1.000,00
Inosservanza delle disposizioni di conduzione di cantiere	31	€ 100,00 per ogni tipo di violazione

Elenco dei documenti allegati alla richiesta di permesso di costruire/denuncia di inizio attività

- ☐ **Mod. Relazione Asseverata** debitamente compilato in ogni sua parte e firmato dal progettista dell'opera;
- ☐ **Dichiarazione dell'Impresa esecutrice lavori**, di cui all'art.3, comma 8, d.lgs 494/96 (**Mod. Dich.Impresa**), presentata con allegato:
 - copia dei Certificati di Regolarità Contributiva, rilasciati rispettivamente da INPS, INAIL e CASSE EDILI, per quanto di competenza, oppure - copia del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC);
- ☐ Copia comprovante il titolo ad intervenire o dichiarazione sostitutiva di certificazione, vedi a tal riguardo **Mod. A.T.** (avente titolo);
- ☐ Estratto di mappa catastale (formato A4/A3) con l'identificazione della/e particella/e oggetto dell'intervento, validata dal Tecnico progettista;
- ☐ Estratto del P.R.G. (formato A4/A3) e dell'eventuale Piano Particolareggiato con evidenziato l'immobile e/o l'area d'intervento relazione tecnica illustrativa dell'intervento avente i contenuti richiesti dall'art. 16 delle n.t.a. del P.R.G. adottato, firmata dal Progettista, che del caso, contenga esplicitamente ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità:
 - ☐ alla legge n.13/89 modificata ed integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - ☐ alla legge n.10/91, modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
 - ☐ alla legge n. 46/90, modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti;
- ☐ Per le attività (*) comprese nella Delibera di Giunta Regionale n° 477 del 21/02/1995 verrà presentato allo "Sportello Unico per la Imprese" l'istanza tesa all'ottenimento dei prescritti pareri dell'A.U.S.L. e A.R.P.A. (Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale) di Reggio E.;
- ☐ Relazione geologica-geotecnica nel caso di nuova costruzione (con esclusione di modesti fabbricati agricoli, bassi servizi, piccoli fienili, modesti ricoveri attrezzi , etc.);
- ☐ Relazione geotecnica nel caso di ampliamenti, non modesti, e/o sopraelevazioni;
- ☐ Relazione idrogeologica nel caso sia prescritta dal PRG;
- ☐ Approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per interventi sugli immobili vincolati e notificati ai sensi del testo unico approvato con Decreto Legislativo 29/10/1999 n° 490 (al parere saranno allegati i disegni di progetto vistati);
- ☐ Prova attestante dell'avvenuta presentazione del progetto al Locale Comando dei VV.F. (nel caso sia richiesto), ovvero dichiarazione sostitutiva redatta sul **Mod. Relazione Asseverata**;
- ☐ Copia della domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue da richiedersi ai sensi della delibera di giunta Regionale n. 1053/2003 (con allegata copia della ricevuta di presentazione);
- ☐ Copia della domanda di autorizzazione alle emissioni in atmosfera (se necessaria) da richiedersi ai sensi del D.lgs.n.152 del 03/04/2006 (parte quinta)

- ☐ Copia della relazione di previsione di impatto acustico (quando necessaria) prevista dall'art.8 della L.447/95 redatta secondo i criteri previsti dalla delibera di giunta Regionale n. 673 del 14/04/2004.
- ☐ Copia della domanda di autorizzazione, da richiedersi all'Ente proprietario della strada, per la realizzazione e/o modifica di accessi, ai sensi dell'art.22 del Dlg.vo n.285/92 (con allegata copia della ricevuta di presentazione);
- ☐ Esaustiva documentazione fotografica a colori e con l'indicazione dei punti di ripresa che comprenda, oltre all'immobile oggetto dell'intervento, anche il contesto nel quale lo stesso è/verrà inserito;
- ☐ Stampati (**Mod. 801/77**) relativi alla determinazione del costo di costruzione debitamente compilati e firmati;
- ☐ Certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale del richiedente (I.A.T.P.);
- ☐ Copia di altri provvedimenti dovuti in quanto prescritti dalla legislazione e/o regolamentazione vigente

Elaborati di rilievo:

- ☐ Verbale di misurazione dell'area e dei Punti Fissi, in scala non inferiore a 1:500, che illustri:
 - ☐ la forma, le dimensioni e la superficie dell'area d'intervento con l'indicazione anche di eventuali fabbricati esistenti, anche se accessori e precari;
 - ☐ verbale di misurazione dell'area;
 - ☐ le dimensioni, le distanze e le altezze dei fabbricati esistenti, anche se accessori e precari, eventualmente esistenti sui lotti confinanti;
 - ☐ i profili altimetrici dell'area d'intervento, delle aree confinanti, dei fabbricati, anche se accessori, esistenti riferiti alle quote stradali;
 - ☐ le reti tecnologiche esistenti, sia aeree che in superficie che sotterranee;
 - ☐ gli alberi di alto fusto esistenti, dei quali dovrà essere indicata l'essenza e la circonferenza del fusto ad un metro da terra, e, se significativo, dell'impianto del verde esistente;
 - ☐ ogni altro particolare rilevante.
- ☐ Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, una copia dei disegni in scala non inferiore a 1:100 con le seguenti visualizzazioni:
 - ☐ senza campitura, le opere da conservare;
 - ☐ con campitura gialla, le opere da demolire;
 - ☐ con campitura rossa, le opere da costruire;
 - ☐ con campitura tratteggiata, le opere da sostituire.

Elaborati di progetto:

- ☐ Planimetria in scala non inferiore a 1:200 in cui sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni e quote generali l'opera progettata, avendo particolare cura ad indicare le distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona, dagli altri eventuali fabbricati esistenti all'interno del

lotto o sui lotti confinanti. Dovranno essere indicate le pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, piazzali di scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, etc;

☐ Progetto della sistemazione a verde con l'indicazione dei tappeti erbosi, arbusti ed alberature sia esistenti che di nuovo impianto; sia per il verde esistente che per quello di nuovo impianto, dovranno essere indicate le essenze e le dimensioni dei tronchi;

☐ Progetto della rete di fognatura sia bianca che nera con l'indicazione, sia per quella esistente che per quella di nuova costruzione, dei pozzetti d'ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote, diametri delle condotte, ecc. (vistato dagli uffici);

☐ Dichiarazione di conformità del progetto alla legge 13/89 (e relativo Regolamento attuativo), redatta dal progettista, richiesta per tutti i titoli abilitativi e relative varianti; nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni dell'intero organismo edilizio, oltre alla dichiarazione di conformità sono richiesti una relazione con allegati specifici elaborati grafici dimostrativi.

☐ Disegni, in scala 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione:

☐ della destinazione d'uso dei locali;

☐ delle dimensioni dei locali (lunghezza, larghezza, altezza);

☐ della superficie netta dei locali;

☐ della dimensione delle aperture, con distinzione delle parti apribili e fisse;

☐ dei rapporti di illuminazione;

☐ degli ingombri degli apparecchi igienici;

☐ dell'ubicazione e dimensioni delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;

☐ delle strutture portanti - C.A., acciaio, muratura, ecc.;

☐ dei materiali di copertura, del senso delle falde e delle pendenze,

☐ dei volumi tecnici, camini, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, dei lucernari, ecc.;

☐ degli arredi che dovranno essere funzionali alla destinazione di progetto

☐ dell'ubicazione e del dimensionamento dell'eventuale impianto di

climatizzazione/condizionamento

N.B. Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di planimetrie generali, in scala 1:200, corredate dalle piante delle singole cellule in scala 1:50.

☐ Relazione agronomica (nel caso di progetti inerenti aziende agricole);

☐ Profili quotati, in scala 1:200, delle sezioni dell'opera in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nel verbale dei Punti Fissi;

☐ Sezioni quotate in scala 1:100 indicanti le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda. Le sezioni devono essere realizzate sui collegamenti verticali in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

☐ Disegni a semplice contorno, in scala 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate contigue. E' facoltà del richiedente inserire nei prospetti indicare gli spazi da destinare all'installazione di mezzi pubblicitari. In tal caso, la successiva installazione non e' subordinata alla presentazione di una nuova richiesta di una nuova autorizzazione, salvo l'approvazione dell'Ente proprietario della strada dalla quale e' visibile il mezzo pubblicitario (art.23/4 Dlg.vo n.285/92 - Codice della Strada) nonchè l'applicazione dell'imposta comunale sulla pubblicità;

☐ Disegni, in scala non inferiore a 1:20, dei particolari progettuali costruttivi e decorativi, con indicazione dei materiali impiegati, del loro trattamento e colore;

☐ Rilievo, in scala non inferiore a 1:200, degli edifici da demolire ed esaustiva documentazione fotografica;

N.B. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala con la medesima grafia.

Qualora si tratti di progetto di edificio comunicante con altro edificio esistente, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

Per opere di particolari dimensione i progetti potranno essere rappresentati anche in scala inferiore a quelle fin qui descritte, a condizione che gli elaborati di dettaglio consentano una precisa lettura del progetto stesso.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti devono essere piegati secondo il formato UNI.

Tutte le tavole di cui al precedente comma e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale dovrà altresì indicare l'Ordine o il Collegio Professionale a cui è iscritto, e dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

(*) Attività soggette:

☐ Industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione;

☐ Zootecniche: allevamenti e stalle;

☐ Di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semiresidenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimentari e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport al tempo libero, laboratori di analisi;

☐ Artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;

☐ Commerciali e del terziario, limitatamente a: centri commerciali e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq., scali commerciali, centri

di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq., magazzini depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24/05/1988 N° 215 in attuazione direttiva CEE);

☐ Utilizzazione di locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.



**Comune di Reggio Emilia
Assessorato Urbanistica ed Edilizia**

Allegato al Regolamento Edilizio Comunale

ARCHITETTURA SOSTENIBILE

Risparmio e qualità nell'edilizia

NORMATIVA
Dicembre 2006

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente provvedimento, definisce i requisiti volontari e le forme di incentivazione, adottate dall'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere la sostenibilità ambientale nel settore edilizio, e la realizzazione di edifici aventi caratteristiche di bioedilizia.

Le norme di Architettura Sostenibile, si basano:

- sulle indicazioni stabilite a livello regionale, dai Requisiti Volontari del Regolamento Edilizio Tipo, approvato con D.G.R. n.593 del 28/02/1995 che comprende, all'Allegato B, i "Requisiti volontari per le opere edilizie" (modificato con D.G.R. n.21 del 16 gennaio 2001), che definiscono i criteri riguardanti interventi di sostenibilità e si pongono come riferimento per gli interventi normativi di ogni singolo comune;
- sulle indicazioni del programma di sperimentazione sulla certificazione energetica degli edifici, approvato con D.G.C. del 18/09/2006 PG.n. 17994/239.

All'interno del complesso processo edilizio, sono stati individuati tre campi di intervento, ritenuti preminenti, e sui quali investire in termini di maggiore qualità: l'efficienza energetica, il risparmio idrico, il benessere abitativo.

I requisiti volontari selezionati sono tali da:

- a) rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche;
- b) attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO₂ in atmosfera;
- c) garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- d) essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
- e) essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati.

Le norme di "Architettura sostenibile", non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individuano inoltre una serie di incentivi volti a garantire la compatibilità economica, tra gli ulteriori miglioramenti di qualità abitativa da perseguire, e i costi imprenditoriali da sostenere. Si prevede pertanto, di compensare i maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio, attraverso incentivi economici, edilizi e di merito.

Art. 1 Campo d'applicazione

Le disposizioni del presente allegato, si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, restauro e risanamento conservativo, e manutenzioni straordinarie, relativi alle seguenti funzioni ed usi (così come definite all'art.21 delle NTA):

- funzioni abitative;
- funzioni terziarie;
- abitazioni agricole;
- funzioni alberghiere e congressuali.

Sono pertanto esclusi dall'applicazione delle presenti le norme, i fabbricati aventi funzioni produttive manifatturiere ed agricole (ad eccezione delle abitazioni agricole).

Art. 2 Modalità di presentazione della richiesta di certificazione

La richiesta di certificazione della qualità edilizia degli edifici (**allegato 1**), firmata da un tecnico progettista e dal proprietario richiedente, deve essere allegata in duplice copia alla richiesta di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività.

Prima del ritiro del titolo abilitativo dovrà essere presentato inoltre:

- il calcolo dell'efficienza energetica, del comfort estivo, e della riduzione del consumo di acqua potabile dell'edificio, corredati da allegati grafici e particolari esecutivi (pareti, solai, tetto, finestre, porte, ponti termici), finalizzati al rilascio della certificazione ECO, ed attestanti il rispetto dei valori prestazionali di cui al successivo Titolo II;
- schede descrittive dei materiali utilizzati, corredati da elaborati grafici e calcoli, finalizzati al rilascio della certificazione BIO, attestanti il rispetto dei requisiti di cui al successivo Titolo III;
- le quantità di incentivi (con computo analitico), nel rispetto delle previsioni di cui al Titolo IV.

Le sopraccitate sottoscrizioni, dovranno essere prodotte agli effetti di cui all'Art.481 del Codice Penale.

La certificazione ECO è indipendente dalla certificazione BIO. Non può invece essere richiesta la certificazione BIO, se non si è ottenuta la certificazione ECO. La certificazione BIO non è prevista per il patrimonio edilizio esistente.

Art. 3 Verifiche del progetto e della costruzione, rilascio della Certificazione

1. Verifiche del progetto.

Il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi di tecnici certificatori esterni, aventi specifica qualificazione professionale, ed appositamente incaricati dall'Amministrazione Comunale, effettuerà i necessari controlli per la corrispondenza tra i requisiti prestazionali dichiarati, in fase di presentazione della richiesta di certificazione della qualità edilizia dell'edificio, e i particolari esecutivi presentati, e potrà richiedere le necessarie integrazioni.

2. Vigilanza di cantiere.

Verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale, saranno eseguite a campione, anche in corso d'opera, avvalendosi, se necessario, di tecnici certificatori esterni. Il certificatore deve essere indipendente rispetto all'edificio oggetto della certificazione, e deve accertare l'assoluta coerenza tra ciò che viene progettato e ciò che viene realizzato. Il certificatore svolge il proprio compito per conto dell'Amministrazione Comunale.

Verranno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati.

Nell'ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi, l'Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere, ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al loro rimedio entro un congruo termine perentorio, in modo da assicurare la rispondenza dei lavori al progetto approvato. Nell'ipotesi di inadempienza, mantenuta anche dopo la eventuale reiterazione della diffida, il Comune provvederà ad attivare le procedure di cui alla LR 23/04.

3. Certificazione dell'edificio.

Al momento della chiusura lavori, dovrà essere opportunamente compilata e consegnata la Scheda Tecnica di Fine Lavori (**allegato 2**), che attesti la rispondenza dell'opera al progetto e ai requisiti per cui sono stati ottenuti gli incentivi. La conformità finale al progetto, dovrà essere certificata dal Direttore dei Lavori e dal titolare del Permesso a Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, per gli effetti di cui all'Art. 481 del codice penale.

L'Amministrazione Comunale, o il certificatore esterno, provvederà entro 45 giorni dalla comunicazione di fine lavori, a redigere il collaudo finale dell'edificio, avvalendosi, ove necessario, di metodi e tecniche all'avanguardia (termografie delle pareti, misura della trasmittanza in opera con il metodo dei termoflussimetri, verifica della portata d'acqua e dell'eventuale sistema di recupero, verifica dei materiali utilizzati, verifica delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, ecc.).

Qualora la pratica di certificazione dell'edificio si concluda positivamente, verrà rilasciato il Certificato ed una apposita Targa riportante la classificazione di qualità dell'edificio e la relativa classificazione energetica, di cui al Requisito "Efficienza Energetica", da affiggere in maniera visibile sull'edificio stesso. Il Certificato rilasciato dall'UTC, seguirà il fabbricato per informare il consumatore riguardo al fabbisogno energetico, come elemento di trasparenza dei costi energetici annui. Tale attestazione dovrà essere allegata o richiamata in tutti gli atti di compravendita del fabbricato.

Nell'ipotesi siano riscontrate difformità progettuali o difetti costruttivi l'Ufficio Tecnico, per il tramite del suo Responsabile, provvederà ad ingiungere ai privati richiedenti la certificazione, di provvedere al ripristino delle opere come autorizzate. Nell'ipotesi di inadempienza, il Comune provvederà ad attivare le procedure di cui alla LR 23/04.

Sarà facoltà dell'Amministrazione verificare negli anni successivi il mantenimento dei requisiti prestazionali e quindi l'eventuale conferma o revoca della certificazione.

Il certificato ha una validità di 5 anni, in coerenza con quanto stabilito dalla LR 23 Dicembre 2004.

TITOLO II – REQUISITI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (ECO)

1. Efficienza energetica

Si vogliono promuovere interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria (fep). A tal scopo, vengono definite cinque classi energetiche, parametrizzate al fabbisogno di energia primaria massimo previsto (fep*), per la specifica tipologia costruttiva a Reggio Emilia, dalla normativa in vigore in materia di rendimento energetico nell'edilizia, alla data di presentazione della richiesta di certificazione della qualità edilizia:

classe D $\leq 100\%$ fep*

classe C $\leq 70\%$ fep*

classe B $\leq 50\%$ fep*

classe A $\leq 30\%$ fep*

classe A+ $\leq 15\%$ fep*

A scopo esemplificativo, si indicano di seguito, i valori del fep delle classi energetiche parametrizzate per Reggio Emilia, calcolate per rapporti di S/V pari a 0.2 e 0.9, in funzione dei limiti massimi stabiliti dal D.Lgs. 192 del 19-08-05 (allegato C, tab. 1), calcolati per la zona climatica a cui appartiene il Comune di Reggio Emilia:

	<0,2	>0,9
D.Lgs 192	48	128
Classe C	33	89
Classe B	24	64
Classe A	14	38
Classe A+	7	19

dove:

V = volume lordo, espresso in metri cubi, delle parti di edificio riscaldate.

S = superficie, espressa in metri quadrati, che delimita verso l'esterno, ovvero verso ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il volume riscaldato V.

Per valori intermedi fra 0.2 e 0.9 si procede per interpolazione lineare

Requisiti Prestazionali

Tale requisito, si ritiene soddisfatto, qualora il fabbisogno di energia primaria, rientri nei valori previsti per la **classe C**.

I calcoli e le verifiche sono eseguibili con metodi che garantiscano risultati conformi alle migliori regole tecniche, ai sensi dell'allegato I, art.16 del D.L. 192 del 19-08-05.

FABBISOGNO ENERGETICO PRIMARIO

UNI EN 832 Prestazione termica degli edifici – Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento - Edifici residenziali

UNI EN ISO 6946, Componenti ed elementi per edilizia – Resistenza termica e trasmittanza termica – Metodo di calcolo

UNI 10399 Impianti aerulici ai fini del benessere. Generalità classificazione e requisiti. Regole per la richiesta d'offerta.

UNI 10347, Riscaldamento e raffrescamento degli edifici – Energia termica scambiata tra una tubazione e l'ambiente circostante – Metodo di calcolo

UNI 10348, Riscaldamento degli edifici – Rendimenti dei sistemi di riscaldamento – Metodo di calcolo

UNI 10349, Riscaldamento e raffrescamento degli edifici – Dati climatici

UNI EN 13465 Ventilazione degli edifici – Metodi di calcolo per la determinazione delle portate d'aria negli edifici residenziali

UNI EN 13779 Ventilazione negli edifici non residenziali – Requisiti di prestazione per i sistemi di ventilazione e di condizionamento

UNI EN 13789, Prestazione termica degli edifici – Coefficiente di perdita di calore per trasmissione – Metodo di calcolo

UNI EN ISO 13790, Prestazione termica degli edifici – Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento

UNI EN ISO 10077-1, Prestazione termica di finestre, porte e chiusure – Calcolo della trasmittanza termica – Metodo semplificato

UNI EN ISO 10077-2, Prestazione termica di finestre, porte e chiusure – Calcolo della trasmittanza termica – Metodo numerico per i telai

UNI EN ISO 13370, Prestazione termica degli edifici – Trasferimento di calore attraverso il terreno – Metodi di calcolo

Raccomandazione CTI Esecuzione della certificazione energetica – Dati relativi all'edificio

Raccomandazione CTI Raccomandazioni per l'utilizzo della norma UNI 10348 ai fini del calcolo del fabbisogno di energia primaria e del rendimento degli impianti di riscaldamento

PONTI TERMICI

UNI EN ISO 10211-1, Ponti termici in edilizia – Flussi termici e temperature superficiali – Metodi generali di calcolo

UNI EN ISO 10211-2, Ponti termici in edilizia – Calcolo dei flussi termici e delle temperature superficiali – Ponti termici lineari

UNI EN ISO 14683, Ponti termici nelle costruzioni edili – Trasmittanza termica lineare – Metodi semplificati e valori di progetto

VERIFICHE CONDENZA

UNI EN ISO 13788 Prestazione igrometrica dei componenti e degli elementi per l'edilizia. Temperatura superficiale interna per evitare l'umidità superficiale critica e condensa interstiziale – Metodo di Calcolo

UNI EN ISO 15927-1, Prestazione termoigrometrica degli edifici – Calcolo e presentazione dei dati climatici – Medie mensili dei singoli elementi meteorologici

VALUTAZIONI PER IL PERIODO ESTIVO

UNI EN ISO 13786, Prestazione termica dei componenti per edilizia – Caratteristiche termiche dinamiche – Metodi di calcolo

BANCHE DATI

UNI 10351, Materiali da costruzione – Conduttività termica e permeabilità al vapore

UNI 10355, Murature e solai – Valori della resistenza termica e metodo di calcolo

UNI EN 410, Vetro per edilizia – Determinazione delle caratteristiche luminose e solari delle vetrate

UNI EN 673, Vetro per edilizia – Determinazione della trasmittanza termica (valore U) - Metodo di calcolo

UNI EN ISO 7345, Isolamento termico – Grandezze fisiche e definizioni

L'Amministrazione Comunale, con apposito atto, adotterà una propria metodologia di calcolo per la verifica dei risultati.

2. Comfort estivo

Il fabbisogno energetico per raffrescare gli edifici, spesso supera il fabbisogno energetico richiesto per riscaldarli. Il requisito “Comfort estivo”, si pone l’obiettivo di migliorare il comportamento dell’organismo edilizio, in termini di efficienza energetica, nella stagione estiva.

Requisiti Prestazionali

Il fattore di inerzia termica, di ciascuno spazio, deve essere $i \geq 1.5 [m^2/m^2]$.

Il fattore di inerzia termica i misura l’attitudine del contorno opaco di uno spazio, ad accumulare calore e a rimetterlo lentamente e con ritardo, verso lo spazio stesso.

Ai fini del calcolo, vanno considerate tutte le superfici che delimitano lo spazio, (pavimento, soffitto, muri, tramezzi, porte etc.) non esposte al sole (ad es. rivolte a nord, protette da aggetti di profondità maggiore a ml 1,50 e/o schermi tipo tende esterne o frangisole, edifici prospicienti, affacciate su vani scala, ripostigli, ecc.). Si considera protetta dal sole, anche la porzione di chiusura, compresa tra la sua superficie interna ed un eventuale strato di materiale isolante, avente resistenza termica $R_e > 1.75 m^2 \text{ } ^\circ C/W$ ($R_e = s/\lambda$).

Al fine di aumentare l’indice di inerzia termica i , è consigliabile dotare tutte le aperture vetrate esposte a Est, Sud, Ovest di elementi di ombreggiamento (brise-soleil, sporti, tende esterne, ecc.), tali da evitare il surriscaldamento estivo dell’organismo edilizio, senza contrastare l’apporto energetico dovuto al soleggiamento invernale: al progetto dovranno essere allegate le dimensioni e le caratteristiche di questi sistemi.

Calcolo del fattore di inerzia termica.

Si determina il coefficiente f della parete, in funzione della massa superficiale m (kg/mq) della parete stessa, come nella seguente tabella:

m superiore o uguale 200	$f=1$
m tra 200 e 100	$f=2/3$
m tra 100 e 50	$f=1/3$
m inferiore o uguale 50	$f=0$

Si determina quindi, la superficie equivalente delle superfici interne del locale, S_{eq} , espressa in m^2 , come sommatoria estesa al numero n di partizioni interne e/o chiusure che risultano protette dal sole:

$$S_{eq} = S_1 \bullet f_1 + S_2 \bullet f_2 + \dots = \sum_i S_i \bullet f_i$$

Il fattore di inerzia i è ottenuto infine, dal rapporto fra il valore della superficie lorda equivalente S_{eq} e la superficie del pavimento del vano S_p :

$$i = S_{eq} / S_p = (\sum_i S_i \bullet f_i) / S_p$$

Nelle precedenti formule:

S_p = superficie del pavimento del vano;

S = superfici delle partizioni interne e delle chiusure utilizzate nel calcolo;

f = coefficienti calcolati in funzione della massa per unità di superficie;

m = massa per unità di superficie delle partizioni interne e/o chiusure (la m da utilizzare nei calcoli è quella specificata nella precedente tabella);

R = resistenza termica del rivestimento isolante delle partizioni interne e/o delle chiusure;

s = spessore del rivestimento isolante delle partizioni interne e/o delle chiusure;

λ = conducibilità termica del materiale costituente il rivestimento.

3. Risparmio idrico

Il requisito incentiva l’impiego di dispositivi tecnici, da applicare all’impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

Requisiti Prestazionali

L'esigenza è soddisfatta, se gli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento, prevedono una serie di dispositivi, tra loro compatibili, capaci di assicurare una riduzione del consumo di acqua potabile, di almeno il 30% rispetto al consumo medio previsto per la funzione abitativa, stimato in 180 l/giorno abitante. Si può comunque accettare una diversa dimostrazione dei consumi idrici in possesso del Comune.

Il requisito si ritiene soddisfatto, mediante dichiarazione di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi per il risparmio idrico, sulla loro compatibilità reciproca, sull'idoneità dell'installazione, che dimostri la riduzione di almeno il 30%.

A solo scolo esemplificativo, si fornisce un elenco, non esaustivo, di dispositivi da applicare all'impianto idrico-sanitario per raggiungere i livelli di risparmio idrico richiesti:

- 1 dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori;
- 2 dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nell'edificio;
- 3 dispositivi di controllo della portata dell'acqua di adduzione in entrata nelle singole unità immobiliari;
- 4 dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori;
- 5 dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori;
- 6 dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
- 7 cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (6 – 3 litri);
- 8 dispositivi di decalcificazione e/o purificazione dell'acqua potabile con ridotti consumi energetici e idrici (a norma del Decreto del Ministero della Sanità n.443 del 21/12/90 e norma CEE 1999).

TITOLO III – REQUISITI PER LA CERTIFICAZIONE BIOECOLOGICA DELL'EDIFICIO (BIO)

4. Utilizzo materiali bioecologici

Si vuole incentivare l'uso di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità.

Requisiti Prestazionali

Vanno impiegati esclusivamente materiali da costruzione scelti in base ai seguenti parametri:

1. Isolanti

Per la coibentazione termica ed acustica, vanno impiegati esclusivamente materiali isolanti naturali, esenti da prodotti di sintesi chimica e da fibre potenzialmente dannose, tali secondo lo stato della scienza. Sono ammessi isolanti di sintesi chimica per l'isolamento di terrazzi, tetti piani e muri esterni a contatto con il terreno.

2. Legni ed essenze locali

Vanno impiegati solo legni di provenienza locale e da zone temperate a riforestazione programmata. Legni di altre provenienze sono ammessi a condizione che siano conformi al marchio Forest Stewardship Council (FSC).

3. Malte per intonaci e sottofondi

Per intonaci esterni vanno impiegati solo malte di calce naturale idrata o a base di argilla, contenenti una percentuale di cemento ed additivi di sintesi chimica non superiore al 10%.

Per sottofondi e intonaci interni vanno impiegati solo malte di calce naturale idrata, o a base di argilla o a base di gesso, non contenenti cemento ed additivi di sintesi chimica.

4. Impregnanti per legno, resine, colori e vernici

Per la tinteggiatura di ambienti confinati vanno impiegate esclusivamente vernici conformi alla Decisione 1999/10/CE del 18 dicembre 1998 (GUCE L5 del 9.01.99), che stabilisce i criteri ecologici per l'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica ai prodotti vernicianti per interni. In ambienti confinati vanno evitati colori e vernici contenenti solventi; questa limitazione non riguarda i colori e le vernici contenenti esclusivamente solventi naturali.

5. Tubazioni per la distribuzione e lo scarico dell'acqua

Per le tubazioni per l'adduzione e lo scarico dell'acqua deve essere evitato l'uso del PVC (polivinilcloruro).

5. Utilizzo del solare termico

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo.

Requisiti Prestazionali

L'installazione di impianto a pannelli solari, deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo. Deve inoltre essere garantita l'esposizione a Sud, con angolo azimutale $\pm 45^\circ$ dei pannelli ed una inclinazione del collettore di $30^\circ \pm 15^\circ$.

Il calcolo di progetto dell'impianto, e la descrizione dettagliata del medesimo, devono evidenziare che l'impianto è dimensionato per raggiungere il livello di prestazione suddetto.

6. Utilizzo di pannelli fotovoltaici

Si vuole favorire la realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Requisiti Prestazionali

L'installazione di impianto a pannelli fotovoltaici deve essere dimensionato nella misura di almeno 0.5 KW di picco ogni 100 mq di superficie utile dell'edificio e per un minimo di 1KW di picco. Per frazioni di 100 mq si procede per interpolazione lineare. Deve inoltre essere garantita l'esposizione a Sud con angolo azimutale $\pm 45^\circ$ dei pannelli.

7. Realizzazione di coperture e terrazzi verdi

Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto "isola di calore".

Requisiti Prestazionali

Deve essere utilizzata la tecnologia del verde pensile, per più del 50% della superficie lorda di copertura dell'edificio.

8. Recupero delle acque meteoriche

Gli edifici devono essere concepiti e realizzati, in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

Requisiti Prestazionali

L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei W.C., ecc...) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.

TITOLO IV – INCENTIVI

Le presenti norme hanno carattere di adesione volontaria, pertanto individuano le modalità di assegnazione di incentivi, calibrati a seconda dell'impegno progettuale e di realizzazione previsto.

Gli incentivi e le forme di certificazione della qualità dell'edificio, si differenziano a seconda:

- della tipologia dell'intervento edilizio:
 - Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamenti
 - Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione
- della classe energetica di appartenenza dell'edificio, così come definita dal requisito 1
- del soddisfacimento del requisito 4. Utilizzo materiali bioecologici, e di almeno un requisito a scelta fra i requisiti 5, 6, 7 ed 8

Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione con Ricostruzione ed Ampliamenti

Per accedere agli incentivi, sarà obbligatorio ottemperare ai requisiti prestazionali seguenti:

1. Efficienza Energetica
2. Comfort estivo
3. Risparmio idrico

A seconda della classe energetica di appartenenza dell'edificio, si individuano i seguenti incentivi:

		Bonus di Superficie Utile		
	Scorporo delle murature perimetrali dal calcolo della Superficie Utile	+1%	+3%	+5%
Classe C & 2+3	X			
Classe B & 2+3	X	X		
Classe A & 2+3	X		X	
Classe A+ & 2+3	X			X

Nel caso di interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione, Ampliamento, una volta soddisfatti i requisiti 1, 2 e 3, (Certificazione ECO) l'ulteriore soddisfacimento del requisito:

4. Utilizzo materiali bioedili

e di uno o più requisiti a scelta fra i seguenti:

5. Utilizzo del solare termico.
6. Utilizzo di pannelli fotovoltaici
7. Realizzazione di coperture e terrazzi verdi
8. Recupero delle acque meteoriche

darà la possibilità di ottenere la Certificazione BIO ed uno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dal 20% al 50% a seconda del numero di requisiti soddisfatti.

Qualora la pratica di certificazione dell'edificio si concluda positivamente, verrà rilasciata una apposita targa riportante la classificazione energetica (ECO), ed eventualmente la rispondenza ai requisiti di bioarchitettura (BIO), da affiggere in maniera visibile sull'edificio stesso.

Interventi di Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Restauro e risanamento conservativo

Per accedere agli incentivi sarà obbligatorio ottemperare ai requisiti prestazionali seguenti:

1. Efficienza Energetica
2. Comfort estivo

A seconda della tipologia dell'intervento e della classe energetica di appartenenza dell'edificio, si individuano i seguenti incentivi:

	Contributo	
	Recupero e Ristrutturazione	Manutenzione straordinaria
Classe C & 2	0%costi	8%costi
Classe B & 2	1%costi	10%costi
Classe A & 2	2%costi	12%costi
Classe A+ & 2	4%costi	14%costi

Entro 90 giorni dall'approvazione del presente regolamento verranno fissate le modalità per l'accesso e l'erogazione dell'incentivo, nonché i valori massimi del contributo per ogni categoria di intervento.

Non è prevista la certificazione BIO per gli edifici esistenti.

In caso di adozione di un sistema di isolamento a cappotto esterno, lo spessore dell'isolante per il cappotto non concorre alla determinazione dell'incremento di Superficie Utile e può derogare alla distanza minima dal confine stabilita dal PRG, fatto salvo i vincoli del Codice Civile e di norme nazionali.

Allegato 1 – RICHIESTA

RICHIEDENTE

Nome _____	
Via _____	n. _____
cap _____	Comune _____

Richiesta inoltrata da:

- ☐ proprietario/committente dell'edificio
- ☐ progettista dell'edificio
- ☐ impresa edile

Ubicazione dell'edificio

Via _____	
n. _____	
cap _____	Comune _____

Tipologia dell'intervento edilizio:

- ☐ nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento
- ☐ ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo
- ☐ manutenzione straordinaria

Il sottoscritto _____

Nato il _____, a _____

Dichiara di aver rispettato, in sede progettuale, i seguenti requisiti prestazionali:

- ☐ 1. Efficienza Energetica
 - ☐ Classe C
 - ☐ Classe B
 - ☐ Classe A
 - ☐ Classe A+
- ☐ 2. Comfort estivo
- ☐ 3. Risparmio Idrico
- ☐ 4. Utilizzo materiali bioecologici
- ☐ 5. Utilizzo del solare termico
- ☐ 6. Utilizzo di pannelli fotovoltaici
- ☐ 7. Utilizzo di tetti verdi
- ☐ 8. Recupero delle acque meteoriche

Dichiara di aver compilato il presente modulo consapevole delle conseguenze amministrative, civili e penali derivanti dalla formazione di un atto falso e di essere in grado di poter fornire le prove di quanto dichiarato.

(Comune) (Data)

(Firma del richiedente)

(Firma del progettista)

Allegato 2 – SCHEDA TECNICA DI FINE LAVORI

RICHIEDENTE

Nome _____	
Via _____	n. _____
cap _____	Comune _____

Richiesta inoltrata da:

- ☐ proprietario/committente dell'edificio
- ☐ progettista dell'edificio
- ☐ impresa edile

Ubicazione dell'edificio

Via _____	
n. _____	
cap _____	Comune _____

Tipologia dell'intervento edilizio:

- ☐ nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento
- ☐ ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo
- ☐ manutenzione straordinaria

Il sottoscritto _____

Nato il _____, a _____

Dichiara di aver rispettato in fase esecutiva i seguenti requisiti prestazionali:

- ☐ 1. Risparmio Energetico
 - ☐ Classe C
 - ☐ Classe B
 - ☐ Classe A
 - ☐ Classe A+
- ☐ 2. Comfort estivo
- ☐ 3. Risparmio Idrico
- ☐ 4. Utilizzo materiali bioecologici
- ☐ 5. Utilizzo del solare termico
- ☐ 6. Utilizzo di pannelli fotovoltaici
- ☐ 7. Utilizzo di tetti verdi
- ☐ 8. Recupero delle acque meteoriche

ottenendo pertanto i seguenti incentivi:

- ☐ Spessore della muratura non computabile dal calcolo della SU =
- ☐ Bonus SU +1% =mq SU
- ☐ Bonus SU +3% =mq SU
- ☐ Bonus SU +5% =mq SU
- ☐ Contributo =

Il sottoscritto dichiara sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, la rispondenza delle opere ai requisiti prestazionali selezionati nella presente Tavola

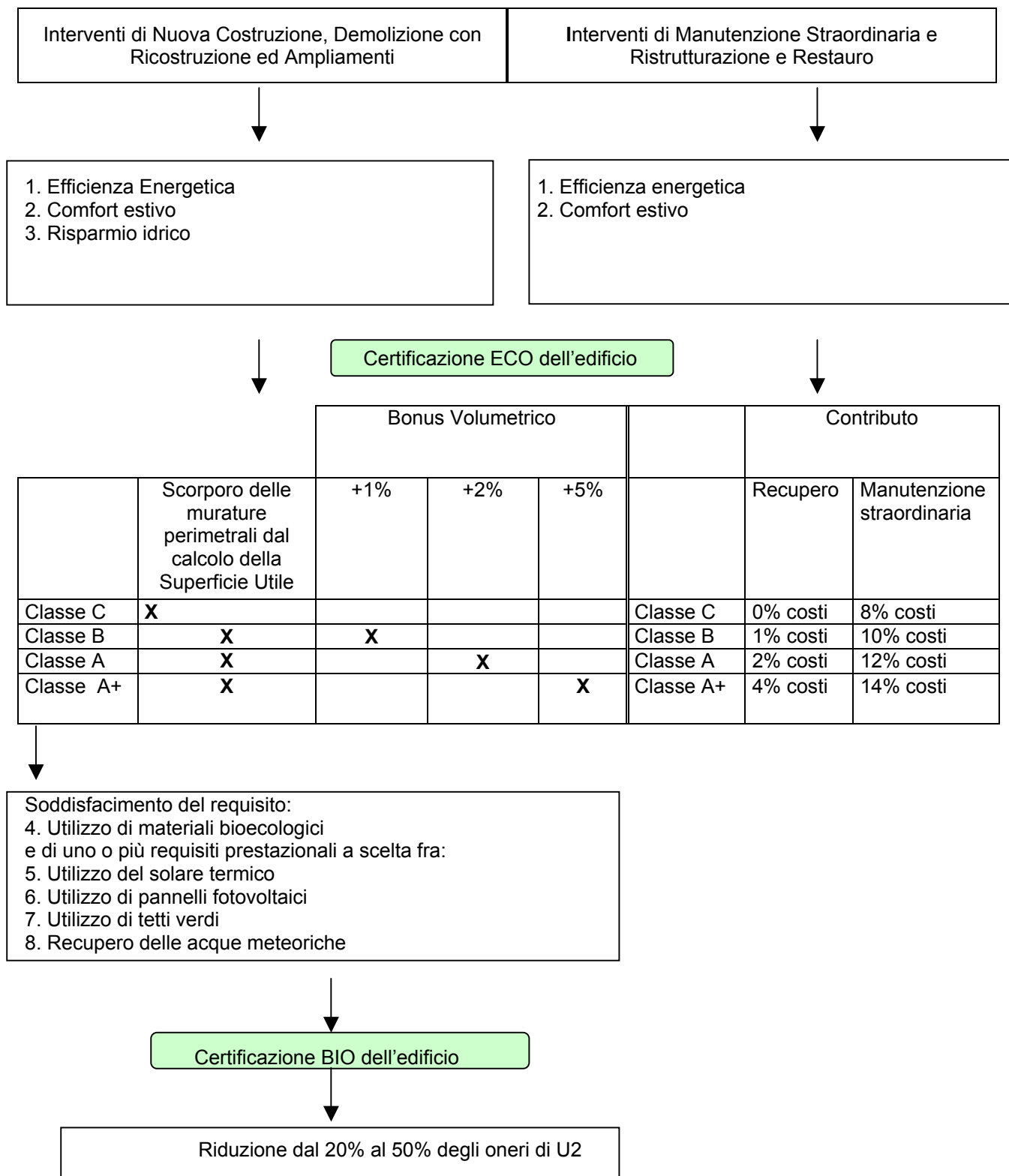
(Comune)

(Data)

(Firma del richiedente)

(Firma del Direttore dei Lavori)

Allegato 3 – QUADRO RIEPILOGATIVO CONDIZIONI E FORME DI INCENTIVO



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio il giorno **28/12/2006** e che vi resterà sino al **12/01/2007**, a norma dell'art. 124, del D.Lgs. n.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, li **28/12/2006**

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

La suesesa deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. n.267/2000 è divenuta esecutiva, in seguito alla pubblicazione all'albo Pretorio di questo Comune, in data **08/01/2007**.

Reggio Emilia, li

IL SEGRETARIO GENERALE
