



COMUNE della SPEZIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

06 luglio 2015

Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n.27 del 13 luglio 2015

Indice

TITOLO I	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
Articolo 1. ATTIVITA' EDILIZIA	5
Articolo 2. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	5
Articolo 3. ADEGUAMENTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	5
TITOLO II	6
ORGANI CONSULTIVI E LORO FUNZIONAMENTO	6
Articolo 4. OSSERVATORIO EDILIZIO	6
Articolo 5. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	6
Articolo 6. COMPETENZE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	7
Articolo 7. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO - VERBALIZZAZIONE E COMUNICAZIONE DEI PARERI	7
TITOLO III	8
CONTENUTI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E DISCIPLINA DEL VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	8
Articolo 8. DISPOSIZIONI GENERALI	8
Articolo 9. RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	8
Articolo 10. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	8
Articolo 11. PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, ATTIVITÀ ISTRUTTORIA – IMPROCEDIBILITÀ DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, PARERI DEGLI UFFICI COMUNALI E DI UFFICI, ENTI O AMMINISTRAZIONI DIVERSE DA QUELLA COMUNALE	13
Articolo 12. ADEMPIMENTI PRECEDENTI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E ALL'INIZIO DEI LAVORI	14
Articolo 13. MODALITÀ, TEMPI E GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	15
Articolo 14. ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE O TOTALE	16
Articolo 15. EFFICACIA E PROROGA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	17
Articolo 16. VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E VARIANTI IN CORSO D'OPERA	17
Articolo 17. RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	18
Articolo 18. VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	18
Articolo 19. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' OBBLIGATORIA (DIA), DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE, SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) E COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI CILA)	18
Articolo 20. SUBENTRO DI ALTRO TITOLARE A DIA, A SCIA O A CILA	21
Articolo 21. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E TITOLO IN SANATORIA	21
Articolo 22. OPERE URGENTI E CONSEGUENTI A ORDINANZE	22
Articolo 23. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)	22

TITOLO IV	24
TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI – URBANISTICI	24
Articolo 24. INTERVENTI EDILIZI - URBANISTICI	24
Articolo 25. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....	24
TITOLO V	25
ESECUZIONE DEI LAVORI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE, A DIA OVVERO A SCIA – AGIBILITA'	25
Articolo 26. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	25
Articolo 27. DIRETTORE DEI LAVORI	25
Articolo 28. IMPIANTO E DISCIPLINA DEL CANTIERE	26
Articolo 29. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELLA ATTIVITÀ DI CANTIERE.....	27
Articolo 30. RECINZIONI DI CANTIERE E PONTEGGI SU AREE PRIVATE, PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO.....	27
Articolo 31. PUNTI FISSI.....	28
Articolo 32. CARTELLO INDICATORE	29
Articolo 33. OPERE CHE CONFIGURANO L'INIZIO DEI LAVORI – INTERRUZIONE DEI LAVORI	29
Articolo 34. CRITERI PER L'ESECUZIONE DI SCAVI E DEMOLIZIONI.....	29
Articolo 35. RITROVAMENTI DI POSSIBILE INTERESSE PUBBLICO	30
Articolo 36. TOLLERANZE NELLE MISURAZIONI LINEARI DI CANTIERE	30
Articolo 37. PRESCRIZIONI E ORARI PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI.....	30
Articolo 38. ULTIMAZIONE DEI LAVORI DEL PERMESSO COSTRUIRE	30
Articolo 39. ULTERIORI ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI, OVVERO AL DECORSO DEL TERMINE DI ESECUZIONE DEI LAVORI	31
Articolo 40. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	32
Articolo 41. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'	32
Articolo 42. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....	33
TITOLO VI	34
REQUISITI ECOLOGICI E AMBIENTALI PER LA PROGETTAZIONE	34
Articolo 43. SCELTA DELL'AREA, SALUBRITÀ DEL SITO E ORIENTAMENTO	34
Articolo 44. ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' DEL SUOLO.....	34
Articolo 45. CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI DEGLI EDIFICI	35
Articolo 46. ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI	36
Articolo 47. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E RIDUZIONE DEI CONSUMI DI ACQUA.....	36
Articolo 48. ACQUE REFLUE	37
Articolo 49. DOTAZIONI OBBLIGATORIE: SPAZI DI RACCOLTA PER RIFIUTI SOLIDI URBANI E INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER RICARICA VEICOLI - REQUISITI QUALITATIVI E DI PRESTAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	37
TITOLO VII	39
NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E TECNOLOGICO	39
Articolo 50. CAMPO DI APPLICAZIONE E REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE	39

Articolo 51. LOCALI/SPAZI DI ABITAZIONE E LOCALI/SPAZI ACCESSORI - DEFINIZIONI	39
Articolo 52. PARAMETRI INVARIABILI PER LA PROGETTAZIONE	40
Articolo 53. SPECIFICHE DEI PARAMETRI INVARIABILI PER LA PROGETTAZIONE	40
Articolo 54. SOPPALCHI E CONTROSOFFITTI	41
Articolo 55. REQUISITI AERO-ILLUMINANTI.....	42
Articolo 56. REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E ALL'AERAZIONE DEI LOCALI.....	42
Articolo 57. CUCINE E POSTI DI COTTURA	43
Articolo 58. ELIMINAZIONE DEI PRODOTTI DERIVANTI DALL'UTILIZZAZIONE DI APPARECCHI DI COTTURA.....	43
Articolo 59. VANI SCALA, ATRI D'INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI, DI USO COMUNE	44
Articolo 60. CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE.....	44
Articolo 61. CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	44
Articolo 62. CANNE FUMARIE E COMIGNOLI	45
Articolo 63. IMPIANTI TERMICI INDIVIDUALI - SCARICO DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE	45
Articolo 64. MURI DI RECINZIONE, RINGHIERE E RECINZIONI	46
Articolo 65. NUMERI CIVICI E INTERNI.....	46
Articolo 66. SERBATOI GPL.....	47
TITOLO VIII.....	48
MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI, RECUPERO URBANO E NORME TECNICO-ESTETICHE	48
Articolo 67. OBBLIGHI RIGUARDANTI IL MANTENIMENTO DEL DECORO, DELL'IGIENE E DELLA SICUREZZA DEGLI EDIFICI.....	48
Articolo 68. SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO.....	49
Articolo 69. RECUPERO URBANO DI AREE E DI EDIFICI DISMESSI E IN DISUSO	49
Articolo 70. NORMATIVA TECNICO-ESTETICA PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI – DIVIETI.....	50
Articolo 71. INSTALLAZIONE DI ANTENNE E PARABOLE A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	52
Articolo 72. INSTALLAZIONE DI UNITA' ESTERNE RELATIVE AD IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE A SERVIZIO DEGLI EDIFICI	54
Articolo 73. SERRAMENTI E INFISSI ESTERNI.....	54
Articolo 74. SPORGENZE SU SUOLO PUBBLICO	54
Articolo 75. PARCHEGGI A RASO E PASSI CARRABILI	55
Articolo 76. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI.....	55
Articolo 77. BARRIERE ARCHITETTONICHE	55
TITOLO IX.....	59
DISPOSIZIONI FINALI	59
Articolo 78. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	59
Articolo 79. INOTTEMPERANZE E SANZIONI	59
Articolo 80. ENTRATA IN VIGORE	61
Articolo 81. NORME ABROGATE	61

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. ATTIVITA' EDILIZIA

1. L'attività edilizia sul territorio comunale è disciplinata dalla legge, nonché dal piano urbanistico comunale (PUC), dal presente regolamento edilizio e dalle normative di settore.
2. Sono in particolare disciplinati dalla L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m. e i. (Testo coordinato delle leggi in materia di disciplina dell'attività edilizia), nonché dal PUC:
 - a) a) le tipologie degli interventi edilizi, i titoli abilitativi e le procedure per il loro conseguimento;
 - b) b) le sanzioni amministrative per gli abusi edilizi;
 - c) c) i parametri urbanistico-edilizi.

Articolo 2. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente regolamento edilizio contiene la disciplina ad esso demandata dall'articolo 2 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m e i. ed ha per oggetto:
 - a) la formazione, il funzionamento e le attribuzioni della commissione locale per il paesaggio;
 - b) i contenuti e le modalità di presentazione delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio attività, delle segnalazioni di inizio attività e loro varianti, nonché gli adempimenti comunali per la definizione delle pratiche edilizie;
 - c) l'indicazione degli elaborati progettuali e documentali da allegare alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività;
 - d) le modalità, i tempi e le garanzie richieste per il pagamento del contributo di costruzione;
 - e) gli adempimenti a carico del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori;
 - f) le modalità di rilascio del certificato di agibilità;
 - g) la definizione dei requisiti igienico-sanitari ed ecologico-ambientali delle costruzioni;
 - h) la sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici, della realizzazione e della salvaguardia del verde;
 - i) la manutenzione ed il decoro degli edifici e la sistemazione degli ambienti urbani e dei suoli.

Articolo 3. ADEGUAMENTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Le disposizioni del presente regolamento sono sostituite dalle norme statali e regionali approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano sulle fattispecie disciplinate.
2. Gli adeguamenti conseguenti alle modifiche organizzative della struttura comunale influenti sulla definizione delle competenze degli uffici e sulla composizione degli organi stabiliti dal presente regolamento opereranno direttamente sulle relative disposizioni.

TITOLO II

ORGANI CONSULTIVI E LORO FUNZIONAMENTO

Articolo 4. OSSERVATORIO EDILIZIO

1. L'Osservatorio edilizio è un organo di supporto all'attività dell'Amministrazione comunale con il compito di monitorare l'applicazione, l'interpretazione e l'aggiornamento del Regolamento Edilizio e proporre soluzioni innovative anche di carattere organizzativo e procedurale.
2. L'Osservatorio edilizio viene nominato dalla Giunta comunale, ed è eventualmente rinnovato in occasione di nuovo mandato elettorale. Esso è composto da:
 - a) dirigente e funzionario responsabile dell'edilizia;
 - b) dirigente e funzionario responsabile dell'urbanistica;
 - c) avvocato della civica amministrazione esperto nella legislazione edilizia e urbanistica
 - d) un rappresentante per ciascuno degli Ordini professionali degli Agronomi, degli Architetti, dei Geologi, degli Ingegneri, dei Geometri, dei Periti;
 - e) un rappresentante delle associazioni imprenditoriali edili;
 - f) un rappresentante delle associazioni artigiane edili;
 - g) un rappresentante della proprietà edilizia;
 - h) un rappresentante delle organizzazioni sindacali dei lavoratori edili;
 - i) un rappresentante del Servizio igiene edilizia della competente AUSL e un rappresentante del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco;
 - j) un rappresentante delle Associazioni persone diversamente abili.
3. I rappresentanti di cui al punto d) vengono scelti all'interno di terne di nominativi segnalati dai singoli Ordini e Collegi professionali. I rappresentanti di cui ai punti e), f), g) e h) vengono indicati dalle rispettive Associazioni e/o Enti di appartenenza.
4. I Dirigenti degli Uffici urbanistica ed edilizia dell'Amministrazione comunale, la commissione locale per il paesaggio, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di categoria possono segnalare all'Osservatorio Edilizio i problemi giuridici, procedurali e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del presente regolamento.
5. Entro il 31 dicembre di ogni anno l'Osservatorio ha facoltà di presentare alla Giunta, nonché all'Assessore e alla commissione competenti un rapporto sui problemi emersi nell'applicazione del Regolamento, presentando eventualmente proposte di modifica e integrazione.
6. L'Assessore comunale competente ha facoltà di convocare l'Osservatorio da lui presieduto ogni qualvolta lo ritenga necessario ai fini di supporto dell'attività dell'Amministrazione.
7. La partecipazione all'osservatorio edilizio è a titolo gratuito.

Articolo 5. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La commissione locale per il paesaggio è l'organo di supporto per la gestione delle funzioni delegate in materia di paesaggio.
2. Con riguardo alla commissione locale per il paesaggio, valgono le disposizioni di cui alla L.R. 6 giugno 2014, n. 13.
3. La Commissione locale per il paesaggio si riunisce di norma ogni settimana.

Articolo 6. COMPETENZE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. La commissione locale per il paesaggio, per quanto previsto dalla L.R. n.13/2014, esprime il proprio parere obbligatorio, congruamente motivato, in relazione ai procedimenti di:
 - a) rilascio di autorizzazioni paesaggistiche ai sensi degli articoli 146 e 147 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., ivi compreso il rilascio dei provvedimenti relativi ad istanze di condono edilizio, per gli interventi pubblici o privati non rientranti fra quelli riservati alla competenza autorizzativa della Regione ex articolo 6 della L.R. n.13/2014;
 - b) rilascio dei provvedimenti relativi ad istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. non rientranti fra quelli riservati alla competenza autorizzativa della Regione;
 - c) vigilanza sui beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n.13/2014;
 - d) di irrogazione dei provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 167 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m. e i. nei casi non rientranti nell'articolo 6, comma 2, e nell'articolo 8, comma 4, lettera f) della L.R. n.13/2014.
2. La commissione locale per il paesaggio, su richiesta del responsabile del procedimento, è chiamata ad esprimere parere in merito alla valutazione delle sanzioni accessorie previste dalla L.R. 6 giugno 2008, n.16 e s.m. e i. nel caso di illeciti compiuti in zone sottoposte a tutela paesaggistica.

Articolo 7. FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO - VERBALIZZAZIONE E COMUNICAZIONE DEI PARERI

1. Il verbale della riunione della commissione locale per il paesaggio viene redatto dal Segretario nel corso della seduta e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.
2. Il responsabile del procedimento comunica i pareri risultanti dal verbale ai richiedenti, anche con l'utilizzo di procedure informatiche. I pareri sono altresì pubblicati sul sito internet del Comune della Spezia.
3. Ogni componente della commissione locale per il paesaggio ha diritto che nel verbale si faccia constare il suo voto e gli eventuali motivi del medesimo.
4. Quando la commissione locale per il paesaggio tratta argomenti nei quali un componente si trovi interessato direttamente o indirettamente, lo stesso si asterrà dall'assistere a quella parte di seduta e dal partecipare in alcun modo all'esame, alla discussione e al giudizio sull'argomento.
5. Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i componenti sull'inesistenza di cause di incompatibilità che lo riguardino.
6. I pareri resi con la partecipazione di componenti per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione sono da considerarsi illegittimi ed in tal caso resta fermo il potere-dovere del Presidente di sottoporre nuovamente, in via di autotutela, la questione alla commissione locale per il paesaggio perché si esprima regolarmente.

TITOLO III

CONTENUTI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E DISCIPLINA DEL VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 8. DISPOSIZIONI GENERALI

1. I procedimenti relativi alla richiesta e al rilascio del permesso di costruire e alla presentazione e al controllo delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e delle denunce di inizio attività (DIA) obbligatorie, ovvero alternative al permesso di costruire, sono disciplinati dalla L.R. n.16/2008 e s.m. e i. e dal presente regolamento.

Articolo 9. RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia avvalendosi obbligatoriamente della specifica modulistica adottata dal Servizio Edilizia. La stessa dovrà risultare integrata, unitamente ad ogni altra informazione che, in quanto richiesta, avesse attinenza al caso di specie, con le seguenti specifiche:
 - a) caratteristiche dell'intervento edilizio, ossia una descrizione sintetica delle opere per cui si richiede il permesso, l'identificazione dell'immobile e la sua ubicazione, anche con riferimento agli estremi di iscrizione catastale e all'ambito urbanistico e/o territoriale in cui risultano inseriti;
 - b) generalità, firma, indirizzo di residenza e, se del caso, di domicilio, codice fiscale del richiedente, ovvero dei richiedenti, con allegato titolo o attestazione concernente il titolo di legittimazione ad intervenire sull'immobile. Se il richiedente non è proprietario dell'immobile oggetto di intervento, la richiesta deve altresì precisare le generalità complete del proprietario e l'indicazione del relativo domicilio, nonché essere integrata dal suo assenso debitamente sottoscritto, allegando la fotocopia di documento di identità in corso di validità. Le richieste di permesso presentate da persone giuridiche devono essere sottoscritte dal legale rappresentante e corredate da documentazione comprovante detta qualità;
 - c) elezione, da parte del richiedente, del domicilio presso il progettista, in quanto dotato di indirizzo di posta elettronica certificata, al solo fine di indirizzare ogni comunicazione relativa alla pratica, ovvero elezione di un qualunque altro domicilio, sempre ed esclusivamente per la medesima finalità, purché dotato di indirizzo di posta elettronica certificata;
 - d) generalità, la firma, il codice fiscale, il numero ed il luogo di iscrizione all'albo, all'ordine o al collegio professionale nonché indirizzo di posta elettronica certificata del progettista e di ogni altra figura professionale che si rendesse necessaria;
 - e) precisazione degli eventuali vincoli gravanti sull'immobile o sugli immobili interessati;
2. Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia.

Articolo 10. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La richiesta di permesso di costruire deve inoltre risultare integrata da:
 - 1.1. dichiarazione del proprietario che comprovi la legittimità dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento;
 - 1.2. relazione del progettista abilitato che asseveri:

- 1.2.1. la conformità del progetto presentato al PUC approvato e/o adottato, al regolamento edilizio vigente e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- 1.2.2. il rispetto delle disposizioni legislative e/o regolamentari vigenti in materia di risparmio energetico e delle normative vigenti in tema di isolamento acustico di cui all'articolo 46, comma 2, del presente regolamento;
- 1.2.3. la conformità dell'intervento alla normativa in materia di abbattimento di barriere architettoniche, con specifica relazione illustrativa e relativi elaborati grafici, nei casi previsti per legge e dal presente regolamento. Gli elaborati grafici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici che si intendono adottare per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali ed evidenziare, in particolare, l'effettiva possibilità di movimento, in relazione alle dimensioni dei locali destinati ad antibagni e servizi igienici, di persone diversamente abili che si spostano con ausilio di sedia a ruote;
- 1.3. nel caso di interventi edilizi da attuarsi con riferimento all'indice edificatorio, ovvero che comunque riguardino standard, dichiarazione asseverata del tecnico progettista che sono state consultate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari le note di trascrizione e che dalle stesse non risultano vincoli pregiudiziali o servitù private sul lotto proposto; il progettista dovrà altresì dichiarare, se del caso, che a seguito di accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (certificato storico dell'impianto terreni e fabbricati) il lotto proposto e l'intera proprietà della ditta committente non sono derivati da frazionamenti successivi alla data di adozione del PUC. In caso contrario, dichiarazione del tecnico progettista che il lotto deriva da frazionamento e che è stata controllato l'origine della proprietà, le superfici esistenti e di progetto nonché l'indice edificatorio.
- 1.4. documentazione fotografica a colori dell'immobile oggetto di intervento, generale e di dettaglio, e ed eventualmente panoramica, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica deve essere estesa all'ambiente circostante, con specifico riguardo ai luoghi oggetto di modifica, in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. La documentazione fotografica deve essere a colori, su supporto del formato minimo di cm.10 x cm.15, o inserita nelle tavole di progetto e corredata da planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa. Le foto, ovvero le riproduzioni delle stesse sulle tavole, dovranno risultare debitamente datate, timbrate e firmate al fine di attestare che tale documentazione riproduce effettivamente l'attuale stato dei luoghi. Nel caso di nuove costruzioni e di interventi di sostituzione edilizia, dovrà altresì essere predisposto 'rendering' e/o opportuno foto-inserimento della soluzione progettuale proposta volto alla individuazione delle relazioni tra l'organismo e il contesto in cui si colloca. Nel caso di immobili vincolati ai sensi dell'articolo 136, ovvero dell'articolo 142, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., alla relazione paesaggistica dovrà essere allegato fotomontaggio o simulazione con punti di ripresa da strade o belvedere di pubblico accesso;
- 1.5. visura catastale, per nominativo, degli immobili interessati dal progetto, e comunque aventi rilevanza ai fini dello stesso, alla data di adozione del PUC;
- 1.6. estratto di mappa catastale aggiornato, relativo al lotto oggetto dell'intervento, di estensione sufficiente a comprendere il contesto nel quale esso si inserisce e con indicato:
 - 1.6.1. l'opera e le relative pertinenze coperte e/o scoperte;
 - 1.6.2. l'area da asservire o comunque quella interessata dalle opere;
 - 1.6.3. le aree di cessione;
 - 1.6.4. l'orientamento;

- 1.6.5. l'eventuale denominazione dei luoghi;
- 1.6.6. gli estremi catastali degli immobili comunque interessati;
- 1.7. stralcio della Carta tecnica regionale in scala 1:5000 della zona oggetto d'intervento, nella quale siano rappresentate, nei limiti consentiti dal tipo di intervento, le opere costituenti oggetto della richiesta di permesso di costruire;
- 1.8. relazione illustrativa, nella quale devono essere precisati:
 - 1.8.1. l'identificazione dell'immobile;
 - 1.8.2. l'illustrazione del progetto e degli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto stesso anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;
 - 1.8.3. l'analisi dell'intervento in merito alla sua fattibilità con riferimento alla normativa di riferimento e alla sua conformità alle prescrizioni del PUC o di altri piani di livello territoriale, del presente Regolamento e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica;
 - 1.8.4. l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da essa interessato;
 - 1.8.5. le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento;
 - 1.8.6. caratteristiche tipologiche e strutturali, con riferimento anche a quanto stabilito dall'articolo 46 del presente regolamento in tema di isolamento acustico, nonché caratteristiche dei materiali, delle finiture esterne e dei cromatismi dell'oggetto edilizio;
 - 1.8.7. calcoli grafo- analitici delle superfici agibili ed accessorie, nonché il computo e la verifica dei parametri edilizi e urbanistici vigenti relativamente alle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire, il computo e la verifica di quelli della costruzione progettata, nonché il rapporto tra la SUL/SA complessiva delle costruzioni (esistenti e in progetto) e la superficie del terreno da asservire;
 - 1.8.8. la consistenza e l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti a servizio della costruzione e di quelle eventualmente previste dal progetto;
 - 1.8.9. i risultati delle indagini di carattere conoscitivo preliminare inerenti accertamenti di tipo strutturale e geologico relativi al tipo di fabbricato e al sito di intervento. L'eventuale non necessità, in relazione al caso di specie, di eseguire i suddetti accertamenti, deve essere motivata dal progettista;
- 1.9. progetto costituito dai seguenti elaborati e redatto nel rispetto delle indicazioni di cui appresso:
 - 1.9.1. planimetria di rilievo del lotto di intervento in scala 1:200, ovvero 1:500, con l'indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche, contenente:
 - 1.9.1.1. l'individuazione delle volumetrie esistenti, diversificate per destinazioni d'uso, con indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle da demolire;
 - 1.9.1.2. il perimetro di sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
 - 1.9.1.3. le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade e dagli eventuali corsi d'acqua pubblici;
 - 1.9.1.4. l'indicazione degli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato e pertinenziale;
 - 1.9.1.5. l'indicazione degli edifici al contorno con le rispettive altezze e numero dei piani;
 - 1.9.1.6. le principali alberature esistenti;
 - 1.9.1.7. gli accessi pedonali e carrabili;
 - 1.9.1.8. tutte le opere di sistemazione esterna;

Laddove l'intervento richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, queste dovranno essere riportate con colore rosso nella planimetria, avendo cura di rimarcare con altro colore quelle già esistenti. Con riferimento alle Norme di conformità e congruenza del PUC e a quanto previsto dal Piano del paesaggio urbano, dovranno altresì essere riportate le essenze arboree di cui è previsto l'impianto e quelle di cui si

prevede l'abbattimento, con indicazione specifica del materiale vegetale utilizzato (specie e dimensioni). La planimetria deve essere estesa a tutti gli elementi, anche esterni al lotto, incidenti sulla progettazione, in particolare strade, parcheggi, linee ferroviarie, elettrodotti di alta tensione, corsi d'acqua ecc.

- 1.9.2. tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato, di norma in scala non inferiore a 1:100, con indicazione per ogni spazio, vano e locale delle relative utilizzazioni o destinazioni d'uso, esistenti e/o di progetto. Ogni pianta e sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:
 - 1.9.2.1. dimensioni interne e superficie di ogni locale o comunque degli spazi che integrano lo sviluppo in pianta del fabbricato che costituisce l'oggetto dell'intervento;
 - 1.9.2.2. larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
 - 1.9.2.3. spessore dei muri e dei solai;
 - 1.9.2.4. altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di sovrastanti solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
 - 1.9.2.5. altezza, larghezza e profondità complessive del fabbricato;
 - 1.9.2.6. dimensione degli oggetti di gronda;
 - 1.9.2.7. altezza del fabbricato, ovvero dei singoli corpi di fabbrica.
- Gli elaborati relativi alla copertura e ai prospetti dovranno riportare anche il posizionamento delle antenne e/o delle parabole, centralizzate e non, dei comignoli nonché, nei casi in cui sia prevista la dotazione delle linee vita, ovvero essa risulti dovuta in relazione alle normative vigenti, il posizionamento dei punti di installazione dei relativi dispositivi di ancoraggio, del relativo accesso in copertura e le loro caratteristiche di aspetto. La non necessità di tali dispositivi dovrà essere congruamente motivata. Le sezioni devono risultare estese all'area di intervento e devono altresì interessare le parti più significative della costruzione in relazione anche alla sua interazione con il sito. In particolare, per la realizzazione di nuovi edifici devono essere presentate almeno due sezioni verticali con le quote riferite al "punto fisso", una delle quali interessi l'edificio secondo la linea di massima pendenza del terreno. Analoghe sezioni dovranno riguardare anche eventuali sistemazioni del terreno per quanto non direttamente interessate dal corpo del fabbricato oggetto di intervento.
- 1.9.3. nel caso di progetti che prevedano il rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, oltre ad integrare la relazione con la precisa descrizione delle ottemperanze che si prevede di porre in essere, in quanto dovute in relazione al caso di specie, i relativi elaborati dovranno esemplificare i percorsi di accesso, nonché la possibilità di fruire dei servizi igienici, compresi gli antibagni e relativi ambienti di disimpegno, da parte di persone diversamente abili.
 - 1.9.4. particolari in scala adeguata di prospetti, di recinzioni e cancellate, con l'indicazione dei materiali impiegati, del loro trattamento e del colore, delle dimensioni, nonché prospetto d'insieme opportunamente quotato delle murature di contenimento e/o di sistemazione;
 - 1.9.5. campionatura del colore o dei colori previsti per la tinteggiatura;
 - 1.9.6. computo della superficie di riferimento come definita dall'articolo 10, comma 1, della L.R. 7 aprile 1995, n. 25, e s.m. e i. ai fini dell'applicazione del contributo di costruzione (eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista e l'interessato intenda avvalersi della facoltà di ottenere il calcolo analitico come previsto dall'articolo 7, comma 2, della suddetta legge regionale) nonché, nei progetti relativi ad edifici di civile abitazione, l'individuazione della eventuale presenza di una o più delle caratteristiche tipologiche superiori di cui all'articolo 8, comma 2, della L.R. 7 aprile 1995, n. 25, e s.m. e i.;

- 1.9.7. posizionamento dei componenti degli impianti relativi alle fonti energetiche rinnovabili;
- 1.9.8. gli eventuali 'locali tecnici' dovranno recare l'indicazione dell'esatta funzione svolta nell'ambito dell'edificio. La loro effettiva necessità, in relazione alle caratteristiche dell'impianto e della destinazione d'uso dell'unità immobiliare, dovrà essere congruamente giustificata nella relazione tecnica.
- 1.9.9. In particolare, nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere ulteriormente allegati:
 - 1.9.9.1. un elaborato che riproduca il rilievo dello stato di fatto (o attuale/originario) comprendente piante, sezioni e prospetti quotati in scala di norma 1:100 di tutti i piani dell'edificio interessati dall'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso/ utilizzazioni in atto;
 - 1.9.9.2. un elaborato di raffronto in cui siano indicati:
 - in colore nero le opere esistenti;
 - in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
 - in colore rosso le nuove costruzioni e i riempimenti;
 - le altezze riferite alla linea di terra, sia dello stato di fatto (o attuale/originario) che di quello di progetto, degli intradossi degli aggetti di gronda di ogni corpo componente l'oggetto edilizio;
 - 1.9.9.3. elaborati, nonché opportuno 'rendering' e/o foto-inserimento volti alla individuazione delle relazioni tra l'organismo e il contesto in cui si colloca.
- 1.10. qualora l'intervento rilevi a fini geologici, relazione geologica, a firma di geologo iscritto al relativo ordine professionale e redatta secondo le Norme geologiche di attuazione del PUC ed il D.M. 14 gennaio 2008 e s.m. e i, che contenga:
 - 1.10.1. la caratterizzazione del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale estese ad un adeguato intorno in ragione delle peculiarità del sito e dell'incidenza dell'intervento;
 - 1.10.2. le valutazioni sulla fattibilità dell'intervento definendo se, in ragione della specificità delle zone e del tipo di intervento, gli elementi di conoscenza raccolti, integrati con quanto derivante dagli studi geologici del PUC, dalle indicazioni dei Piani di Bacino o altri studi precedentemente eseguiti, siano sufficienti o meno a supportare la progettazione esecutiva di quanto previsto;
- 1.11. Studio Organico d'Insieme (SOI) composto da elaborati grafici, fotografici e dalla relazione, ai sensi dell'articolo 32-bis delle norme di attuazione del PTCP, nei casi previsti dalla disciplina paesistica di livello puntuale e in tutti i casi previsti espressamente dal PUC vigente e/o adottato;
- 1.12. Piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale (PAMAA) per l'edificazione in zona agricola o di presidio ambientale, ove prescritto, ovvero relazione agronomica in relazione al caso di specie;
- 1.13. eventuale proposta di convenzione nei casi in cui il PUC preveda il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ovvero a DIA alternativa al permesso di costruire convenzionato;
- 1.14. per le opere di urbanizzazione dovranno essere allegati:
 - 1.14.1. stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziato il rilievo del verde, le costruzioni ed i manufatti esistenti, gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli acquedotti e relative servitù, la viabilità e la toponomastica;
 - 1.14.2. planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, con indicate strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, le essenze verdi e/o arboree di nuovo impianto, le eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
 - 1.14.3. sezioni e profili, in scala non inferiore a 1:200, debitamente quotati;

- 1.14.4. progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
 - 1.14.5. progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
 - 1.14.6. particolari costruttivi.
2. Gli elaborati grafici di progetto, da presentarsi in due copie, devono essere predisposti nel formato UNI e piegati nella dimensione di cm.21 x cm.29,7, devono essere numerati progressivamente e devono riportare l'indicazione dell'oggetto e dell'ubicazione dell'intervento, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca di ogni singola tavola, le generalità e la firma di chi richiede il permesso di costruire, nonché le generalità, l'apposizione del timbro di iscrizione all'albo e la firma del progettista. Non sono ammessi elaborati progettuali raccolti a fascicolo e/o a libro.
 3. In caso di contrasto fra le dimensioni rappresentate graficamente e quelle scritte, prevalgono queste ultime.
 4. Con esclusione degli elaborati grafici e della relazione tecnica, da prodursi in due copie, gli allegati alla richiesta di permesso di costruire sono dovuti in singola copia.
 5. Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la necessità di alcuni degli elaborati sopra indicati, e delle notazioni per essi previste, richieste di permesso di costruire possono essere corredate da un minor numero di elaborati e relativi contenuti, sempre che quelli prodotti risultino sufficienti ed esaustivi per il corretto e completo esame del relativo progetto.

Articolo 11. PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, ATTIVITÀ ISTRUTTORIA – IMPROCEDIBILITÀ DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PARERI DEGLI UFFICI COMUNALI E DI UFFICI, ENTI O AMMINISTRAZIONI DIVERSE DA QUELLA COMUNALE

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dagli articoli 31, 32 e 33 della L.R. 6 giugno 2008, n.16 e s. m. e i. e dal presente regolamento, ferma restando l'osservanza di ogni altra disposizione statale o regionale in materia che dovesse subentrare.
2. Le richieste di permesso di costruire e le altre comunicazioni ad esso pertinenti, sono presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. L'avvio del procedimento delle richieste di permesso di costruire presentate o pervenute presso lo Sportello Unico per l'Edilizia coincide, anche ai fini della decorrenza dei termini del procedimento medesimo, con l'attribuzione del numero di protocollo.
4. Non sono procedibili, in quanto da ritenersi prive dei minimi requisiti necessari, le richieste di permesso di costruire, ovvero ogni altra comunicazione ad esso relativa, previste dalla legge o dal presente regolamento, che pervengano incomplete della documentazione e delle informazioni indicate nel relativo modello tipo adottato dal Servizio edilizia.
5. La richiesta e relativa documentazione deve essere fornita anche in formato digitale.
6. Le richieste di permesso di costruire alle quali è stato attribuito il numero di protocollo e/o il numero di pratica nella fase di presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, sono istruite in applicazione delle disposizioni dettate dalla normativa regionale in materia. Qualora nel contesto istruttorio le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dal responsabile del procedimento nei tempi di legge non siano ottemperate dal titolare della richiesta di permesso di costruire entro 30 giorni dalla notifica delle stesse, salvo motivata proroga, la richiesta di permesso di costruire sarà dichiarata non procedibile, con conseguente adozione dell'esplicito provvedimento dirigenziale di diniego del permesso di costruire.

7. Ogni operazione di integrazione e/o sostituzione e/o modifica su richiesta del responsabile del procedimento, o del richiedente, deve avvenire da parte del richiedente stesso, ovvero del progettista o di persona comunque incaricata munita di relativa delega ed essere motivata con lettera di accompagnamento che precisi i riferimenti della relativa pratica.
8. I pareri di competenza degli Uffici comunali, qualora non allegati alla domanda, saranno richiesti dal responsabile del procedimento, anche tramite conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. n.241/1990 e s.m. e i., sulla scorta degli elaborati grafici/documentali forniti dall'interessato già in sede di presentazione della domanda. I pareri dovranno essere resi dai competenti Uffici comunali entro e non oltre 30 giorni, trascorsi i quali senza che siano comunicati i motivi ostativi al rilascio, i pareri si intendono espressi in senso favorevole.
9. Nel caso di PUO, ovvero di attuazioni convenzionate, che prevedano la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico, i pareri dei competenti uffici dovranno essere acquisiti obbligatoriamente dal responsabile del procedimento in sede di conferenza dei servizi. Si considera acquisito l'assenso dell'ufficio il cui rappresentante non abbia espresso definitivamente la volontà dell'ufficio rappresentato.
10. Nel caso in cui si debbano acquisire pareri e atti autorizzativi di competenza di Uffici, Enti o Amministrazioni diverse dall'Amministrazione comunale, in quanto previsti come preventivi al rilascio del permesso di costruire, i predetti pareri e atti autorizzativi potranno essere allegati alla domanda di permesso di costruire ovvero dovranno essere acquisiti direttamente, o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. n.241/1990 e s.m. e i.
11. La procedura di conferenza dei servizi dovrà essere espressamente richiesta al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, allegando la documentazione necessaria, per numero di copie e contenuto, previste dagli ordinamenti di ogni singolo Ufficio, Ente o Amministrazione chiamati a rilasciare il competente parere e/o atto autorizzativo.

Articolo 12. **ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E ALL'INIZIO DEI LAVORI**

1. Il rilascio del permesso di costruire, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione e in relazione al caso di specie, deve essere preceduto, a seconda del caso di specie, dai seguenti adempimenti:
 - a) presentazione, anche in formato PDF, dell'eventuale atto di sottomissione e/o asservimento, ovvero dell'atto di convenzione stipulato per atto pubblico in forma bilaterale nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso al permesso di costruire convenzionato, debitamente registrato e trascritto;
 - b) pagamento del contributo di costruzione, previsto dagli articoli 38 e 39 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i., determinato a norma della L.R. 7 aprile 1995, n. 25 e s.m. e i., e prestazione di idonee garanzie, sotto forma di fidejussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione a norma dell'articolo 38 della L.R. n.16/2008 e s. m. e i. e della L.R. 7 aprile 1995, n. 25 e s.m. e i., ovvero richiesta di esonero del relativo pagamento o della quota del contributo afferente al costo di costruzione nei modi, nei termini ed alle condizioni stabilite dall'articolo 39 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i.;
 - c) documentazione illustrativa e/o progettuale relativa alla efficienza energetica dell'edificio e degli impianti come previsto dal D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i., dal DPR n.59/2009 e s.m. e i., dalla L.R. n. 22/2007 e s.m. e i. e dal Regolamento regionale n.6 del 13 novembre 2012 e s.m. e i. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a sostituzione edilizia, ovvero a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, inoltre,

- documentazione illustrativa e/o progettuale attestante il soddisfacimento dei requisiti relativi alle dotazioni di fonti energetiche rinnovabili previste quali obbligatorie dalle normative vigenti;
- d) documentazione d'impatto e/o clima acustico, ovvero dichiarazione sostitutiva di atto notorio, in relazione al caso di specie, di cui al DPR 19 ottobre 2011, n.227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese);
- e) documentazione illustrativa e/o progettuale degli impianti nei casi previsti dal Decreto n. 37/2008 e dal D.Lgs. n. 192/2005 e s.m. e i.;
- f) presentazione di copia degli elaborati grafici di progetto, della relazione, della documentazione fotografica in formato PDF avvalendosi, se del caso, di "memorie flash drive";
2. Nel caso di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e/o a struttura metallica, ovvero di opere comunque rilevanti con riguardo alla classificazione sismica di questo Comune, la comunicazione di inizio lavori dovrà essere preceduta dalla denuncia ex articolo 65 e/o ex articolo 93 del DPR n.380/2001 e s.m. e i., avvalendosi obbligatoriamente dei modelli tipo messi a disposizione dal Servizio Edilizia, e dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta verifica della completezza della relativa documentazione tecnica, ovvero, se del caso, dalla comunicazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione da parte del competente Servizio provinciale per le zone sismiche.
 3. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia per estratto all'albo pretorio, con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.

Articolo 13. MODALITÀ, TEMPI E GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione, ricorrendone i presupposti, è dovuto dal proprietario dell'immobile o da colui che abbia titolo per richiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività DIA, ovvero la SCIA. Esso è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, in conformità con quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle relative deliberazioni comunali.
2. Per gli interventi da realizzare mediante permesso di costruire, il contributo di costruzione è determinato dal responsabile del procedimento, in base alla quantificazione delle superfici di riferimento da effettuarsi mediante documentazione grafico analitica e relativi calcoli fornita dall'interessato.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire.
4. È consentito il pagamento rateizzato a richiesta dell'interessato, in particolare:
 - a) prima rata, all'atto del rilascio del permesso di costruire;
 - b) seconda rata, alla scadenza del sesto mese dalla data del rilascio del permesso di costruire;
 - c) terza rata, alla scadenza del dodicesimo mese dalla data del rilascio del permesso di costruire;
 - d) quarta rata alla scadenza del 18° mese.
5. Nei casi in cui si proceda a rateizzazione, prima del rilascio del permesso di costruire occorre depositare idonea fideiussione, anche assicurativa, atta a garantire il pagamento della somma ancora dovuta, avente durata non inferiore al periodo previsto per le rateizzazioni, comprensiva delle penali di legge.
6. Per quanto non disciplinato dal presente articolo in ordine alle quantificazioni del contributo, si fa rinvio a quanto stabilito dalle vigenti normative.

Articolo 14. ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO PARZIALE O TOTALE

1. Nel caso in cui vengano eseguite opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo edilizio, nei casi e nei limiti di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i. e agli articoli 32 e 122 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e i. (Codice dei contratti pubblici) e dell'articolo 12 della L.R. n. 25/95, il richiedente il titolo edilizio dovrà presentare un progetto preliminare delle opere che intende realizzare corredato da un computo metrico estimativo della spesa, utilizzando il prezzo regionale delle Opere Pubbliche vigente al momento della presentazione del progetto.
2. Il progetto verrà sottoposto all'esame della conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m. e i. e quindi all'approvazione della Giunta Comunale, unitamente all'atto unilaterale d'obbligo che regola l'esecuzione dei lavori.
3. Fatto salvo il caso in cui sia l'Amministrazione comunale ad indire direttamente la gara per l'affidamento in appalto dei lavori di cui al progetto preliminare, il richiedente, dopo il rilascio del titolo edilizio e prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare un progetto esecutivo dell'opera.
4. Il richiedente dovrà introdurre nel progetto tutte le modifiche o integrazioni, conseguenti al progetto definitivo, che i Servizi Tecnici comunali riterranno necessari, purché tali modifiche non comportino maggiori costi rispetto a quelli preventivati.
La stipula dell'atto pubblico d'obbligo, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, è subordinata alla prestazione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia della perfetta esecuzione dei lavori per la somma corrispondente all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare; la stessa sarà svincolata, nella misura dell'80% del totale, a seguito del rilascio di certificato di regolare esecuzione o collaudo da parte dell'Amministrazione comunale delle opere eseguite e dell'eventuale cessione all'Amministrazione delle aree sulle quali insistono, secondo quanto disposto in convenzione. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Fino a tale data dovrà essere mantenuta la polizza fideiussoria relativamente al residuo importo, pari al 20% del totale, conseguendone che la stessa potrà essere totalmente svincolata, previa realizzazione degli atti necessari alla regolarizzazione contabile delle opere eseguite a scomputo, solo ad avvenuto decorso in senso positivo del suddetto biennio. Per tali finalità, il progettista dovrà relazionarsi con gli uffici tecnici comunali, in particolare con il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) nominato dal Dirigente dei Servizi Tecnici OO.PP. che seguirà l'evoluzione e successiva realizzazione dei lavori, fino al collaudo delle opere e verifica delle stesse.
5. All'atto dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere, il richiedente dovrà dare comunicazione al RUP dell'inizio dei lavori almeno 15 giorni prima dell'inizio stesso, nominando a totale carico un Direttore dei lavori, in relazione alle predette opere, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Comune.
6. Il Direttore dei lavori così nominato, quale incaricato di direzione dei lavori di opera pubblica, dovrà rappresentarsi con il RUP o suo delegato e dovrà provvedere a redigere gli atti tecnici amministrativi propri di un'opera pubblica. A tal fine i funzionari e tecnici comunali avranno libero accesso ai cantieri.
7. L'Amministrazione comunale si riserva di nominare un proprio collaudatore in corso d'opera incaricato dell'accertamento progressivo della regolare esecuzione e del collaudo finale.
8. Il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ai quali è stato autorizzato lo scomputo del pagamento degli oneri dovuti, è generalmente subordinato alla realizzazione di tutte le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione, comprese quelle realizzate a scomputo e, conseguentemente, alla dichiarazione di conformità delle predette opere rispetto al progetto.

to approvato, salvo che non sia diversamente disposto in sede di situla dell'atto d'obbligo relativo al caso di specie.

9. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere di urbanizzazione, fino al collaudo favorevole delle stesse e all'acquisizione al patrimonio dell'ente, sarà a completa cura e spesa del richiedente il titolo edilizio. Per le aree e le opere di urbanizzazione che, pur essendo vincolate all'uso pubblico, permangono in proprietà privata, la manutenzione ordinaria e straordinaria permane a cura e spese del richiedente il titolo edilizio o suoi aventi causa.

Qualora il soggetto attuatore degli interventi da realizzare a scomputo degli oneri non ottemperasse anche in parte agli adempimenti assunti, l'Amministrazione comunale sarà autorizzata, in via sostitutiva:

- a) ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti secondo il progetto approvato nonché a ripristinare quelle opere che dovessero risultare non collaudabili mediante escussione della polizza fidejussoria prestata a garanzia dell'escussione delle opere e, in caso di maggiori costi sostenuti, mediante richiesta di risarcimento per le opere dovute;
 - b) a disporre l'acquisizione coattiva delle aree a favore dell'Amministrazione comunale nel caso sia previsto dalla convenzione la cessione delle aree stesse.
10. Ad ultimazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri il soggetto attuatore dovrà produrre all'Amministrazione comunale:
 - a) gli elaborati grafici di rilievo delle opere eseguite, redatti in scala adeguata sia su supporto cartaceo che informatico, contenenti tutti gli elementi utili per il futuro mantenimento dell'opera;
 - b) gli elaborati necessari al perfezionamento delle pratiche catastali al fine di consentire l'acquisizione dell'opera al patrimonio dell'Ente.
 11. A carico del soggetto richiedente ricadrà anche l'onere del frazionamento e dell'accatastamento delle opere e/o aree da cedere al Comune.
 12. Per le pratiche che prevedono uno scomputo di oneri di urbanizzazione per un importo stimato uguale o superiore a €.10.000,00, gli Uffici forniranno informativa alla competente Commissione consiliare, per il tramite del suo Presidente.

Articolo 15. EFFICACIA E PROROGA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le caratteristiche del permesso di costruire sono stabilite dall'articolo 34 della L.R. n.16/2008.
2. Il permesso di costruire assume efficacia dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio dello stesso o dalla data del ritiro materiale dell'atto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. Il ritiro materiale presso lo Sportello Unico per l'edilizia equivale a notifica all'interessato.
3. Il ritiro del permesso di costruire da persona diversa dal titolare, è consentita solo a fronte della presentazione di specifica delega accompagnata da copia del documento di identità del delegante.
4. Le modalità di proroga dei termini di inizio e fine lavori sono definite dall'articolo 34, comma 5, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i.

Articolo 16. VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE E VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Il titolare del permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori o nel corso degli stessi può richiedere varianti al progetto approvato.
2. Le varianti sono soggette al rilascio del pertinente titolo abilitativo in relazione al tipo di intervento proposto con la variante, ossia alla presentazione, prima della loro realizzazione, di

permesso di costruire, di DIA o di SCIA. Il termine di efficacia del permesso di costruire, ovvero della DIA o SCIA presentata in variante, corrisponde a quello del titolo di riferimento.

3. Le varianti che integrano la fattispecie di cui all'articolo 25, comma 2, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i. sono realizzabili nel rispetto del relativo disposto.
4. Per le varianti eseguite in assenza del pertinente provvedimento e non rientranti nel disposto dell'articolo 25, comma 2, della L.R. n.16/2008 e s. m. e i., dovrà essere presentata istanza per l'accertamento di conformità per il rilascio del titolo in sanatoria.

Articolo 17. RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nei casi di richiesta di rinnovo di permesso di costruire dovrà essere presentata istanza nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi del permesso di costruire (numero e data, titolare, oggetto e ubicazione, nonché numero della relativa pratica edilizia) cui il rinnovo si riferisce ed in allegato la seguente documentazione in duplice copia:
 - a) relazione tecnico-illustrativa relativa allo stato di avanzamento dei lavori con descrizione dettagliata delle opere ancora da eseguire;
 - b) documentazione fotografica a colori d'insieme e di dettaglio, illustrativa dello stato di fatto, corredata da planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa;
 - c) elaborati grafici corrispondenti a quelli allegati al titolo di cui si chiede il rinnovo con evidenziate le opere già realizzate e quelle che restano da eseguire.
2. La documentazione di cui al comma 1, nonché quella eventualmente prevista da norme di legge e dal PUC, dovrà essere redatta nei modi e nella forma specificati nell'articolo 10.
3. La richiesta di rinnovo del permesso di costruire consegue la verifica all'attualità del contributo di costruzione dovuto alla data di presentazione dell'istanza, con possibilità di suo adeguamento.

Articolo 18. VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario del permesso di costruire, successivamente al suo rilascio, acquisisse titolo sull'immobile oggetto dell'intervento da esso previsto, dovrà essere richiesto, da parte del nuovo avente titolo, il relativo provvedimento di voltura.
2. Alla richiesta di voltura sottoscritta dal nuovo avente titolo, nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi del permesso di costruire cui la voltura si riferisce (numero e data, titolare, oggetto e ubicazione, nonché numero della relativa pratica edilizia) dovrà essere allegata copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente.
3. Qualora, all'atto della richiesta di voltura, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.

Articolo 19. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' OBBLIGATORIA (DIA), DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE, SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) E COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI (CILA)

1. Nei casi in cui in base alla L.R. n.16/2008 e s.m. e i. ci si debba avvalere della DIA obbligatoria o ci si possa avvalere della DIA alternativa al permesso di costruire, ovvero della SCIA

- o della CILA, la stessa deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia avvalendosi obbligatoriamente dei modelli tipo adottati dal Servizio Edilizia e pubblicata sul sito internet del Comune. La stessa dovrà risultare integrata dagli elaborati grafici progettuali (attuale/originario o assentito, progetto, raffronto) redatti, in relazione al caso di specie, secondo le indicazioni già fornite con riguardo al permesso di costruire.
2. I modelli dovranno essere compilati in formato digitale, nel rispetto delle istruzioni fornite dagli stessi, e presentati in copia cartacea nonché in formato PDF. In tale formato dovrà altresì essere presentato ogni altro allegato grafico/documentale che integra la DIA, ovvero la SCIA e la CILA. In sede di presentazione, sugli stessi non dovrà risultare, né potrà essere apposta, alcuna ulteriore annotazione diversa da quelle necessarie alla loro acquisizione da parte del personale del SUE. Nell'eventualità che i modelli risultassero compilati nel non rispetto delle istruzioni e che, conseguentemente, talune opzioni che avessero rilevanza per il caso di specie risultassero non considerate, le relative carenze saranno ritenute ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, comma 2, della L.R. n.16/2008 e s.m e i.
 3. Relativamente alle ditte esecutrici delle opere, la comunicazione di inizio dei lavori della DIA, ovvero la SCIA e la CILA, deve riportare, oltre alle relative generalità, il numero di Partiva IVA nonché il Codice Fiscale di quelle che, in quanto individuali, risultino iscritte all'INPS esclusivamente con esso, in quanto elementi indispensabili alla verifica d'Ufficio, per quanto di competenza, della regolarità contributiva delle medesime
 4. Laddove l'immobile sia soggetto a vincoli o al rilascio di specifiche autorizzazioni, nulla-osta, pareri che devono precedere l'inizio dei lavori, dovrà essere esplicitamente indicato se e quali di tali atti siano già stati acquisiti, provvedendo ad allegare le relative copie, e se e quali l'interessato intenda acquisire nel contesto del procedimento della DIA, ovvero della SCIA o della CILA, tramite conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. n.241/1990 e s.m. e i. In tal senso, la DIA, ovvero la SCIA o la CILA, dovrà essere integrata dalla documentazione a ciò necessaria, per caratteristiche e numero di copie. L'eventuale non necessità di un qualsiasi parere, se ed in quanto ritenuta con riferimento a vincoli comunque sussistenti, dovrà essere congruamente motivata con riferimento alla specifica disciplina.
 5. Ogni variazioni concernente i soggetti indicati nella DIA, ovvero nella SCIA o nella CILA, deve essere tempestivamente comunicata al Comune allo Sportello Unico per l'Edilizia in forma scritta.
 6. Nel caso di interventi soggetti a DIA, ovvero a SCIA o alla CILA, che comportino la necessità di corrispondere il contributo di costruzione, il relativo computo, sottoscritto dal progettista e dal committente, dovrà essere allegato già in sede di presentazione, unitamente allo schema esplicativo della superficie utile interessata e il suo pagamento dovrà avvenire, per la DIA, entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione), provvedendo a presentare la relativa ricevuta allo Sportello Unico per l'Edilizia entro il medesimo termine. Il rilascio della copia della DIA all'interessato avverrà pertanto solo all'atto del deposito della suddetta ricevuta. Qualora si intenda effettuare il pagamento prima dell'inizio dei lavori, la DIA dovrà essere integrata, entro il termine di suo perfezionamento, con una polizza fidejussoria a garanzia del versamento. Il tardivo o mancato pagamento del contributo di costruzione comporta le sanzioni di cui all'articolo 57 della L.R. n. 16/2008 e s. m . e i. La SCIA, ovvero la CILA, riguardante interventi c.d. onerosi dovrà essere presentata con allegata la ricevuta dell'avvenuto pagamento del contributo di costruzione.
 7. Nel caso di DIA, i lavori dovranno iniziare entro un anno dalla data di decorso del relativo termine di perfezionamento della sua efficacia, quale definito dall'articolo 26 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i, e dovranno essere conclusi entro tre anni dalla data di inizio degli stessi. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tale anno, deve essere presentata una nuova DIA. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato allo Sportello Unico per l'Edilizia prima del loro effettivo inizio, unitamente alla trasmissione della documentazione relativa alle

- imprese esecutrici, anche se costituite da lavoratori autonomi, prevista dall' articolo 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. e i., qualora già non allegata alla DIA, e di ogni altra documentazione e/o informazione eventualmente dovuta ed espressamente posticipata a tale circostanza, in quanto già consentito in sede di presentazione della medesima. Nel caso in cui la comunicazione di inizio dei lavori non riferisce il preciso giorno di inizio, verrà considerato come tale quello corrispondente alla data di protocollo della relativa comunicazione. Nel caso di SCIA o di CILA, i lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di presentazione della stessa. La mancata o incompleta comunicazione della data di inizio dei lavori relativamente alla DIA comporta l'applicazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.
8. Entro 60 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori, anche nel caso di SCIA e di CILA, il committente è tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di ultimazione degli stessi e a presentare, nella medesima circostanza:
 - a) un certificato di collaudo finale secondo le prescrizioni di cui all'articolo 26, comma 10, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i.;
 - b) dichiarazione congiunta del committente, del direttore dei lavori e della ditta incaricata, al riguardo dell'avvenuto smaltimento delle terre e rocce di scavo, se ed in quanto prodotte e non riutilizzate nel sito ovvero destinate ad altro sito, con precisazione della quantità e delle relative caratteristiche nonché al riguardo delle quantità, e delle caratteristiche e dello smaltimento dei materiali conseguenti alle demolizioni;
 - c) documentazione fotografica di dettaglio, firmata dal direttore dei lavori, relativa allo stato finale delle opere realizzate nonché, se del caso, alla realizzazione degli adempimenti previsti da interventi di abbattimento di barriere architettoniche;
 - d) la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento;
 - e) attestazione di cui al successivo articolo 39, comma 2 (rimozione strutture di cantiere), ovvero dichiarazione della non sussistenza del caso di specie.
 9. Anche nel caso di DIA e SCIA, in relazione al caso di specie, valgono i disposti di cui all'articolo 38, commi 2, 3, 4, 5 e 8 del presente regolamento.
 10. Relativamente alla DIA, in caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori e/o di mancata presentazione della documentazione prevista dall'articolo 26, comma 10, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i., fatta salva l'applicazione di ulteriori sanzioni previste da normative di settore, si applica la sanzione prevista dall'articolo 26 comma 10 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i. La mancanza anche parziale dell'ulteriore documentazione prevista dal precedente comma comporta l'applicazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.
 11. Fatto salvo quanto precisato al comma successivo, nel caso in cui, relativamente alla SCIA e alla CILA, la comunicazione di fine dei lavori risulti incompleta della documentazione prevista dal precedente comma 8, si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.
 12. Per le opere subordinate a SCIA per le quali sussiste l'obbligo della richiesta del certificato di agibilità, la mancata presentazione del certificato di collaudo finale e/o della copia della richiesta di accatastamento dell'edificio o dell'unità immobiliare, è sanzionata ai sensi dell'articolo 37, comma 9, della L.R. n.16/2008 e s.m e i.
 13. Qualora gli interventi assoggettati a DIA, ovvero a SCIA, risultino tra quelli per i quali l'articolo 37, comma 2, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i. prevede l'obbligo di richiedere il certificato di agibilità, la comunicazione della data di ultimazione dei lavori può avvenire nella circostanza della richiesta del certificato di agibilità.
 14. Per la comunicazione di inizio/fine lavori, nonché per il collaudo finale, per le richieste di agibilità e per eventuali richieste di qualificazione dell'intervento a fini IVA, ci si dovrà avva-

lere degli specifici modelli tipo reperibili sul sito internet del Comune, provvedendo a compilarli con le stesse modalità già previste per i modelli della DIA e della SCIA. In caso di comunicazioni comunque intese ad integrare la documentazione relativa alle ditte esecutrici, è fatto obbligo di precisare quale sia la documentazione parziale già prodotta in atti.

15. Il termine di efficacia dell'eventuale DIA o SCIA o CILA presentata in variante anche ad altro titolo corrisponde a quello del titolo di riferimento.

Articolo 20. SUBENTRO DI ALTRO TITOLARE A DIA, SCIA O CILA

1. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario della DIA, ovvero della SCIA o della CILA acquisisse successivamente titolo sull'immobile oggetto dell'intervento e fosse comunque interessato, in luogo del precedente denunciante, all'attuazione dell'intervento medesimo, dovrà far pervenire comunicazione di subentro nella titolarità, ad ogni effetto di legge, della DIA ovvero della SCIA o della CILA, precisando le proprie generalità nonché gli estremi del titolo cui si riferisce il subentro, ossia numero e data di presentazione, nome del precedente titolare, oggetto e ubicazione.
2. Alla suddetta comunicazione dovrà essere allegato:
 - a) copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente, ovvero di altro titolo legittimante;
 - b) presa d'atto del precedente titolare della DIA/SCIA/CILA;
 - c) nomina e presa d'atto sia delle figure professionali che delle imprese incaricate;
3. Qualora, all'atto della comunicazione di subentro, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.
4. Il subentro di un soggetto diverso dall'originario intestatario non interrompe, né modifica, i termini di validità del relativo titolo.

Articolo 21. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E TITOLO IN SANATORIA.

1. La presentazione della richiesta di accertamento di conformità finalizzata al rilascio del titolo in sanatoria per interventi già soggetti a permesso di costruire, a DIA alternativa al permesso di costruire o a DIA obbligatoria, ovvero della richiesta di accertamento di conformità finalizzata al rilascio del titolo in sanatoria per interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in assenza o difformità di DIA o per interventi eseguiti in assenza o difformità da SCIA, è disciplinata rispettivamente dagli articoli 49 e 43 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i.
2. Il richiedente l'accertamento di conformità dovrà produrre la documentazione specificata negli articoli 10 e 12 del presente regolamento in relazione al titolo edilizio già necessario per il tipo di intervento. Si dovrà allegare, inoltre:
 - a) dichiarazione del proprietario, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti il periodo di realizzazione delle opere abusive;
 - b) esauriente documentazione fotografica, firmata dal progettista, atta a rendere evidente lo stato delle opere realizzate.
3. Nel caso di opere eseguite in difformità a un titolo edilizio o in sua assenza e di previste opere necessarie a ricondurre alla conformità le suddette opere, la documentazione da produrre, in relazione al caso di specie, è quella già prevista dal presente regolamento con riguardo alla domanda di rilascio di permesso di costruire. Tale documentazione dovrà essere integrata da:

- a) elaborati grafici che evidenzino le sole opere già eseguite e di cui si chiede la sanatoria;
- b) tavole di raffronto che evidenzino, con differenti colorazioni, le opere da sanare e quelle da realizzare in variante.

Articolo 22. OPERE URGENTI E CONSEGUENTI A ORDINANZE

1. Fatte salve le particolari prescrizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., nel caso in cui ricorrano, ovvero si palesino, condizioni di pregiudizio per la stabilità degli immobili o di loro parti o componenti con conseguente pericolo, anche potenziale, per l'incolumità delle persone, il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo senza preventiva acquisizione di alcun titolo edilizio e sotto la sua personale responsabilità, nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario, o soggetto avente titolo, di presentare preventivamente, ovvero con urgenza allo Sportello Unico per l'Edilizia la relativa comunicazione, corredata da documentazione fotografica, con dichiarazione di personale responsabilità per danni eventuali o per lesioni dei diritti di terzi o per opere che risultassero in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti, fermo restando l'obbligo di presentare, in relazione al caso di specie, la CILA, la SCIA, la DIA ovvero la richiesta di permesso di costruire entro 15 giorni dalla data di presentazione della comunicazione e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione. Il diniego del prescritto titolo abilitativo comporta l'illegittimità delle opere eseguite.
3. Non è richiesto alcun titolo abilitativo edilizio per le opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, limitatamente alle opere atte ad eliminare il pericolo.

Articolo 23. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

1. Per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al D.Lgs. n.59/2010, ovvero per qualunque attività economica, di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale, nonché per gli insediamenti onlus, si applicano le procedure previste dalla legislazione in materia di SUAP (DPR n.159/2010, DPR n.160/2010, LR n.10/2012, LR n.12/2012, DPR n.59/2013, e s.m. e i.).
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati, di norma, su supporto informatico.
3. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del SUAP gli impianti e le infrastrutture energetiche, le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive, gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi, le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163.
4. L'attivazione dei procedimenti complessi e la richiesta di pareri preliminari di conformità, sono gestiti dal SUAP normalmente mediante lo strumento della conferenza dei servizi.
5. Il SUAP esercita l'attività attraverso il "Centro di responsabilità Sportello Unico per le Imprese" e il "Centro di responsabilità Commercio attività produttive" per le rispettive competenze. Fornisce informazioni e modulistica nell'ambito dello Sportello Polivalente per le

Imprese e attraverso le pagine Web dedicate presenti nel sito internet del Comune della Spezia.

TITOLO IV

TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI – URBANISTICI

Articolo 24. INTERVENTI EDILIZI - URBANISTICI

1. Ai fini del presente regolamento edilizio valgono le definizioni degli interventi urbanistico edilizi operate dalla L.R. n. 16/2008 e s.m. e i., rimanendo operante la disciplina sostanziale contenuta nel vigente PUC relativa agli interventi ammissibili ed alle modalità e condizioni di loro attuazione.

Articolo 25. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso in atto in un edificio o in una unità immobiliare è quella stabilita dal titolo edilizio rilasciato, ovvero assentito, ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tale atto essa è desunta secondo quanto statuito dall'articolo 13, comma 3, della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i.
2. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di locali, sempreché consentiti dallo strumento urbanistico comunale, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i mq.30 per ogni unità immobiliare, fermo restando che la originaria residua unità immobiliare deve possedere i requisiti di agibilità in relazione alla sua destinazione d'uso.
3. I locali deposito/cantina/magazzino integrano la definizione della specifica categoria di funzione d'uso istituita dall' articolo 7, comma 1, lettera f), della L.R. n. 25/1995 solo nel caso in cui si pongano localmente isolati e/o non integrino la consistenza di unità immobiliari dell'immobile in cui risultano ubicati ovvero di altro immobile. Nel caso in cui, invece, detti locali costituiscono di fatto accessorio diretto o indiretto di attività commerciali, ovvero artigianali o comunque produttive, e ciò risulti riconoscibile ai sensi del comma 1, gli stessi sono da ricondurre alla categoria di funzione d'uso propria dell'unità immobiliare cui risultano funzionalmente connessi o dalla quale sono in tal senso utilizzate, nel rispetto delle normative vigenti e fatto salvo l'obbligo dell'accatastamento con riguardo alla categoria di funzione d'uso cui sono da ricondurre.

TITOLO V

ESECUZIONE DEI LAVORI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE, A DIA OVVERO A SCIA – AGIBILITA'

Articolo 26. COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire. Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tale termine, è consentita proroga con le modalità previste dalla Legge.
2. Prima di dare inizio ai lavori, il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo SUE, avvalendosi obbligatoriamente dei modelli tipo reperibili sul sito internet del Comune, la data dell'inizio dei lavori.
3. La comunicazione di inizio dei lavori deve riportare le generalità anagrafiche, la qualifica e il recapito di ogni professionista, abilitato ai termini di legge, con competenze e incarichi relativi agli aspetti inerenti la realizzazione di quanto previsto dal permesso di costruire e dunque del Direttore dei Lavori nonché, a seconda della fattispecie di intervento, del professionista incaricato della progettazione delle strutture, del professionista incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture, del professionista geologo e del professionista agronomo e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, con esclusione dei casi in cui sia possibile l'esecuzione dei lavori in economia ai sensi del comma 6 del presente articolo.
4. Tale comunicazione deve essere sottoscritta, oltreché dal titolare, dai professionisti sopraindicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
5. Ogni modifica successiva rispetto ai nominativi eventualmente indicati deve essere tempestivamente comunicata dal titolare del permesso di costruire.
6. È consentita l'esecuzione di lavori in economia, con l'esclusione di quelli relativi ad impianti tecnologici e di quelli che dovessero interessare gli elementi strutturali, portanti e non, dell'edificio.
7. Relativamente alle ditte esecutrici, la comunicazione di inizio dei lavori deve riportare quanto già precisato all'articolo 19 con riguardo alla DIA, alla SCIA e alla CILA.
8. Alla comunicazione dovrà inoltre essere allegata la documentazione eventualmente prescritta dal permesso di costruire, in relazione al caso di specie.
9. Il permesso di costruire non esime i soggetti interessati dall'adempiere agli obblighi prescritti da norme di legge e di regolamento. Pertanto, resta fatta salva la necessità di munirsi di ogni altra autorizzazione, anche di competenza di autorità diversa, preordinata all'inizio dei lavori.
10. La mancata o incompleta comunicazione di inizio lavori, così come l'inottemperanza di quanto disposto al comma 5 del presente articolo, comporta la sospensione degli stessi, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto dal presente articolo, nonché l'applicazione della sanzione, da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.

Articolo 27. DIRETTORE DEI LAVORI

1. La nomina del Direttore dei lavori è obbligatoria nei casi in cui l'intervento riguardi opere edilizie eccedenti la definizione di manutenzione ordinaria.

2. L'incarico di Direttore dei lavori e di Direttore dei lavori delle strutture, nel rispetto delle competenze professionali, può essere svolto dallo stesso professionista.
3. Qualora il Direttore dei lavori e il Direttore dei lavori delle strutture intendano venir meno al loro incarico per rinuncia o altra causa, fermo restando quanto disposto dall' articolo 42, commi 1 e 2, della L.R n.16/2008 e s.m. e i., devono darne immediata comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, precisando che il titolare del titolo abilitativo è stato informato della circostanza. Alla comunicazione dovrà essere allegata una relazione che precisi lo stato di avanzamento dei lavori e relativa documentazione fotografica, questa unitamente ad autocertificazione che attesti che tale documentazione riproduce fedelmente l'attuale stato dei luoghi.
4. Nella medesima circostanza, il titolare del titolo abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e a darne comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia. I lavori potranno essere ripresi solo dopo l'avvenuto deposito, presso il medesimo Sportello, della comunicazione di nomina del nuovo tecnico incaricato della Direzione lavori e/o del nuovo Direttore dei lavori delle strutture, che deve recare firma e timbro del relativo tecnico per accettazione.
5. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'ordine di sospensione dei lavori, che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto, nonché l'irrogazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.

Articolo 28. IMPIANTO E DISCIPLINA DEL CANTIERE

1. L'installazione di baracche e/o strutture di cantiere, ossia l'impianto del cantiere necessario all'attuazione di titoli abilitativi, non è subordinato all'acquisizione di un autonomo titolo abilitativo, ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lett. e), della L.R. n.16/2008 e s.m. e i. Le suddette strutture, di norma, devono essere poste nelle immediate adiacenze del sito oggetto dei relativi interventi edilizi e devono essere completamente rimosse non oltre 60 giorni dall'avvenuta ultimazione degli stessi. Non è consentito impiantare in cantiere "uffici" e manufatti eccedenti l'indispensabile supporto alla gestione del cantiere stesso.
2. I cantieri e le costruzioni provvisorie installate al loro interno devono essere allestiti nel rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
3. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure di legge atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
4. In cantiere deve essere tenuto a disposizione delle competenti Autorità esercenti potere di controllo, in originale o in copia conforme, il titolo abilitativo edilizio in forza del quale si eseguono i lavori, nonché:
 - a. copia di ogni autorizzazione o nulla osta comunque denominato che si sia reso necessario al fine di consentire l'attuazione del previsto intervento;
 - b. copia della documentazione di cui agli articoli 65, commi 3, 4 e 66, comma 1, del DPR n. n.380/2001 e s.m. e i., tenuta ed aggiornata con le modalità di cui all'articolo 66 del medesimo DPR.
5. Nel caso di interventi svolti in attuazione di DIA, ovvero di SCIA, in cantiere dovrà essere conservata la documentazione prevista dall'articolo 26, comma 11, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i.
6. L'inosservanza alle disposizioni di cui ai commi 4, lettere a) e b), e 5 del presente articolo comporta, a carico del titolare del titolo abilitativo, nonché del Direttore dei lavori, l'irrogazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79, fatte salve quelle relative a eventuali violazioni di norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro soggette a specifiche sanzioni di legge.

7. La mancata conservazione in cantiere dell'autorizzazione per lo svolgimento di attività rumorose, se ed in quanto dovuta per il caso di specie, e della relativa documentazione tecnica, nonché il mancato rispetto delle eventuali prescrizioni su di essa riportate, comporta l'applicazione delle sanzioni del vigente Regolamento comunale di acustica.

Articolo 29. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELLA ATTIVITÀ DI CANTIERE

1. E' vietato occupare anche temporaneamente il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione d'uso che può essere ottenuta a seguito di specifica domanda presentata al competente Servizio comunale dal titolare del permesso di costruire, della DIA, o della SCIA o della CILA, ovvero dall'impresa esecutrice dei lavori, previo pagamento dell'apposito canone e versamento del deposito cauzionale.
2. Nella domanda devono essere specificate l'ubicazione e l'estensione del suolo da occupare, il periodo di occupazione richiesto e devono essere fornire precise garanzie circa la continuità del passaggio e la sicurezza dei pedoni.
3. Nel caso in cui l'intervento preveda la necessità di procedere a scavi e conseguenti ripristini su suolo pubblico o di uso pubblico, nella circostanza della comunicazione di inizio dei lavori relativa a permesso di costruire o a DIA, ovvero in sede di presentazione della SCIA o della CILA, dovrà essere allegata copia dell'autorizzazione rilasciata in tal senso dall'Ufficio comunale preposto.
4. Qualora l'occupazione di suolo pubblico insista su aree identificate quale "aree di mercato", copia della domanda dovrà essere trasmessa anche al "Centro di responsabilità Commercio attività produttive".
5. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso di costruire o della DIA, ovvero della SCIA, ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di proroga dell'autorizzazione.

Articolo 30. RECINZIONI DI CANTIERE E PONTEGGI SU AREE PRIVATE, PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

1. Il soggetto che intende eseguire interventi su aree private non intercluse al libero accesso o su fabbricati posti in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, prima di dar corso ai lavori, deve recingere l'area o il fabbricato oggetto di intervento avendo riguardo alle disposizioni del presente regolamento e del vigente Codice della strada.
2. Quando la recinzione del cantiere comporti anche l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare deve preventivamente chiedere ed ottenere dall'Ufficio competente la relativa concessione, evidenziando nella richiesta l'eventuale interferenza con parcheggi, fermate autobus, passaggi pedonali accessibili e se necessario individuando idonei percorsi alternativi.
3. La recinzione deve essere rispondente ai requisiti di sicurezza, avere aspetto decoroso. Salvo diverso obbligo normativo, le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno. Fanno eccezione esclusivamente i cantieri temporanei (di durata non superiore a 30 giorni) su strade aperte al pubblico transito, per i quali, di volta in volta, l'Ufficio competente prescriverà il tipo di recinzione da adottarsi in relazione al caso di specie, fermo restando la necessità di segnalare come sopra angoli e sporgenze.
4. I ponteggi e le recinzioni di cantiere, qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, devono essere progettati in modo da ridurre al minimo l'occlusione delle pubbli-

che visuali, e le modifiche al tracciato del flusso pedonale, garantendo uno spazio di percorrenza pedonale idoneo, protetto da sistemi e accorgimenti che garantiscano la percorribilità in sicurezza per tutti i cittadini.

5. I ponteggi e le recinzioni devono essere opportunamente evidenziati per tutta la loro altezza con bande a strisce bianche e rosse ed essere muniti di dispositivi rifrangenti e di segnali luminosi a luce rossa, che devono rimanere accesi nelle ore notturne ed in condizioni di insufficiente luminosità.
6. Nella strutturazione e organizzazione del cantiere devono essere adottati e posti in atto tutti gli accorgimenti che, in sede di esecuzione dei lavori, consentano di evitare, ovvero di limitare e contenere, la caduta e il propagarsi di schegge e materiali nonché la diffusione di polvere.
7. Le pavimentazioni degli spazi pubblici interessati da lavori o cantieri devono essere mantenute e ripristinate con gli stessi materiali di finitura evitando rappezzi e provvedendo, in caso di rottura suolo, ad un adeguato ripristino della pavimentazione esistente, conformemente alle modalità preventivamente definite dagli Uffici comunali. Non oltre 60 giorni dalla fine lavori lo spazio del cantiere e quello di influenza dovranno essere restituiti in condizioni decorose, senza tracce dei materiali di risulta e con pavimentazioni completamente ripristinate.
8. Non è consentito mantenere in opera ponteggi o recinzioni su suolo pubblico per tempi eccedenti la realizzazione delle opere. I ponteggi e le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessati dal progetto e ed eventualmente presenti nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.
9. Per i cantieri ubicati in ambiti urbani, in fase di rilascio del titolo edilizio possono essere prescritte finiture e materiali particolari per le recinzioni di cantiere.
10. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni e per affissioni di messaggi pubblicitari.
11. L'inosservanza alle disposizioni del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79, fatta salva l'applicazione di altre misure ripristinatorie e/o sanzionatorie previste da specifiche normative.

Articolo 31. PUNTI FISSI

1. Quando l'intervento riguardi nuove costruzioni, ovvero sostituzioni edilizie, il Direttore dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, deve procedere autonomamente a fissare sul posto i punti fissi, ossia i capisaldi plano/altimetrici cui riferire la costruzione progettata e richiederne la verifica al Comune, allegando planimetria dello stato dei luoghi sussistente prima dell'edificazione sulla quale risultino individuati non meno di 4 capisaldi plano/altimetrici di coordinate certe, collocati nell'intorno dell'immobile oggetto di intervento e resistenti all'intervento stesso.
2. Le relative operazioni di verifica sono eseguite da personale del Comune, oppure da personale messo a disposizione dal titolare del permesso di costruire, della DIA o della SCIA, ovvero e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un funzionario comunale; e delle stesse è redatto verbale, che viene sottoscritto per presa d'atto anche dalle parti private interessate. La suddetta verifica deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.
3. I lavori potranno essere iniziati solo a seguito dell'avvenuta verifica di cui al presente articolo, previa presentazione della comunicazione dell'inizio dei lavori.

Articolo 32. CARTELLO INDICATORE

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si eseguano opere relative a permesso di costruire, a DIA ovvero a SCIA, deve essere collocato affisso, in posizione ben visibile da spazi pubblici, un cartello indicatore chiaramente leggibile, di adeguata superficie, contenente le seguenti informazioni:
 - a. oggetto dell'intervento;
 - b. estremi del permesso di costruire, della DIA, della SCIA, ovvero dell'eventuale titolo di proroga/rinnovo;
 - c. data di inizio dei lavori e presunto termine di loro ultimazione;
 - d. nome e recapito del titolare del permesso di costruire, della DIA ovvero della SCIA;
 - b. nome, recapito e qualifica dei tecnici incaricati, suddivisi tra le diverse professionalità e competenze;
 - c. ragione sociale e recapito delle ditte esecutrici dei lavori e dei sub appaltatori, anche se lavoratori autonomi, nonché delle imprese installatrici degli impianti con precisati i nominativi dei relativi responsabili;
 - d. orari di possibile svolgimento di attività rumorose;
 - e. estremi dell'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;
 - f. intestazione del cartello con "Comune della Spezia" e suo logo.

2. Nel caso in cui non si sia provveduto ad affiggere il cartello indicatore, all'intestatario del titolo edilizio e al Direttore dei lavori sarà applicata la sanzione di cui all'articolo 40 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i., da ritenersi definitiva, nella sua misura ridotta, a €.166.67. Qualora si sia affisso il cartello, ma questo non risulti visibile, ovvero nel caso in cui non risulti comunque completo delle dovute informazioni e/o le riporti in forma inesatta o risulti non più leggibile, al titolare del titolo abilitativo e al Direttore dei lavori sarà applicata la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.

Articolo 33. OPERE CHE CONFIGURANO L'INIZIO DEI LAVORI – INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati.
2. Ai sensi dell'articolo 1, commi 6 e 7, della L.R. 18 aprile 1975, n. 4, costituisce inizio dei lavori l'esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro, non concreta l'inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti o di sistemazioni del terreno, la sola posa di pilastri o quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato alla realizzazione della costruzione oggetto del permesso di costruire, della DIA ovvero della SCIA.
3. In caso di interruzione dei lavori protratta per oltre 30 giorni consecutivi, il committente, l'impresa affidataria ed il Direttore dei lavori devono adottare, ciascuno per quanto di competenza, tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico del cantiere.

Articolo 34. CRITERI PER L'ESECUZIONE DI SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Le modalità di esecuzione degli scavi, devono garantire la stabilità degli stessi e la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Nei cantieri ove si procede a demolizioni si deve provvedere affinché i materiali di risulta vengano movimentati con le dovute precauzioni per evitare eccessivo sollevamento di polveri, imbrattamenti e pericoli alle persone e alle cose.

2. Il materiale di risulta proveniente dalle demolizioni e dagli scavi, anche se di modestissima quantità, deve essere trasportato e smaltito o riutilizzato a norma di legge.

Articolo 35. RITROVAMENTI DI POSSIBILE INTERESSE PUBBLICO

1. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione al Comune entro 24 ore. I lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all'articolo 90 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m. e i. e di ogni altra legge speciale vigente in materia.

Articolo 36. TOLLERANZE NELLE MISURAZIONI LINEARI DI CANTIERE

1. Fermo restando il rispetto dell'articolo 47, comma 2, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i., e fatto salvo i diritti dei terzi, il rispetto delle distanze minime prescritte dalle vigenti normative, gli allineamenti verso gli spazi pubblici nonché, il rispetto dell'eventuale autorizzazione rilasciata ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 e s.m. e i., costituiscono tolleranze di cantiere, senza che ciò comporti obbligo di presentare elaborati progettuali di variante rispetto al progetto originario, i seguenti scostamenti, tra loro sommabili:

a) per le lunghezze inferiori o uguali a m. 5:	2,00%;
b) per le lunghezze oltre m. 5,00 e fino a m. 15,00:	0,50%;
c) per le lunghezze superiori a m. 15:	0,20%.
2. Nel caso di verifica topografica riferita a capisaldi certi, rientrano nelle tolleranze di cantiere le traslazioni planimetriche ed altimetriche che, nel raffronto tra le quote di progetto e quelle rilevate in sito, non risultino superiori a m.0,20.
3. Le altezze interne utili dei locali sono escluse dal campo di applicazione del presente articolo, restando ferme le prescrizioni fissate dall'articolo 78 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i., ovvero dal presente regolamento.
4. Della eventuale sussistenza di tali scostamenti dovrà essere fatta menzione nel certificato di collaudo finale.

Articolo 37. PRESCRIZIONI E ORARI PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

1. Per l'espletamento di lavori edili, in quanto comportanti attività rumorose, oltre ai titoli comunque denominati e alle autorizzazioni previste dalle diverse normative di settore e il dovuto rispetto della normativa di cui al D.Lgs. n.81/2008 e s.m. e i., è fatto obbligo di adottare gli accorgimenti tecnici più idonei a limitare in ogni caso le emissioni rumorose. In tal senso, per i relativi adempimenti eventualmente necessari, per le prescrizioni e per gli orari di esecuzione dei lavori, deve farsi riferimento al vigente Regolamento comunale di acustica.
2. In caso di inottemperanza alle norme regolamentari richiamate dall'applicazione del presente articolo deve farsi riferimento alle sanzioni previste dal vigente Regolamento comunale di acustica.

Articolo 38. ULTIMAZIONE DEI LAVORI DEL PERMESSO COSTRUIRE

1. Entro 60 giorni dall'effettiva ultimazione dei lavori il committente è tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di ultimazione degli stessi, avvalendosi dei modelli tipo, quali reperibili sul sito internet del Comune della Spezia.

2. Sono ammesse dichiarazioni di parziale ultimazione dei lavori per le quali contestualmente si intenda richiedere il rilascio del certificato di agibilità parziale, con riguardo alle fattispecie di cui al successivo articolo 41, comma 2.
3. Per parziale ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione, escluse le sistemazioni esterne non essenziali ai fini dell'accesso alla costruzione e l'assetto del verde.
4. In tutti i casi in cui il committente intenda avvalersi della procedura di cui al comma precedente, questi dovrà inoltrare apposita comunicazione corredata da una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei lavori attestante la non sussistenza di pericoli derivanti dall'utilizzazione della porzione di immobile ultimata in rapporto al permanere del cantiere, nonché un elaborato grafico su cui sono rappresentati i percorsi e le delimitazioni del cantiere ancora in atto.
5. La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio competente in materia, esclusivamente per specifici motivi botanici.
6. Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere allegati tutti i documenti eventualmente prescritti dal titolo abilitativo e/o da specifiche norme di settore, nonché:
 - a) un certificato di collaudo finale redatto dal Direttore dei lavori che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato e alle sue varianti, nonché la rispondenza dell'intervento alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie, risparmio energetico previste dalla normativa vigente;
 - b) dichiarazione congiunta del committente, del direttore dei lavori e della ditta incaricata, al riguardo dell'avvenuto smaltimento delle terre e rocce di scavo, se ed in quanto prodotte e non riutilizzate nel sito ovvero destinate ad altro sito, con precisazione della quantità e delle relative caratteristiche nonché al riguardo delle quantità, e delle caratteristiche e dello smaltimento dei materiali conseguenti alle demolizioni;
 - c) documentazione fotografica di dettaglio, firmata dal progettista, relativa allo stato finale delle opere realizzate nonché, se del caso, alla realizzazione degli adempimenti previsti da interventi di abbattimento di barriere architettoniche;
 - d) la ricevuta dell'avvenuta presentazione, da parte del progettista o di tecnico abilitato, della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento;
 - e) attestazione di cui al successivo articolo 39, comma 2, ovvero dichiarazione della non sussistenza del caso di specie;
7. Fatto salvo quanto precisato al comma successivo, in caso di mancata comunicazione della data di ultimazione dei lavori, ovvero in caso di sua incompletezza, si applica la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.
8. Per le opere soggette a permesso di costruire per cui sussiste l'obbligo della richiesta del certificato di agibilità, la mancata presentazione del certificato di collaudo finale e/o della copia della richiesta di accatastamento dell'edificio o dell'unità immobiliare, è sanzionata ai sensi dell'articolo 37, comma 9, della L.R. n.16/2008 e s.m e i.

Articolo 39. ULTERIORI ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ULTIMAZIONE DEI LAVORI, OVVERO AL DECORSO DEL TERMINE DI ESECUZIONE DEI LAVORI

1. Nell'ambito della comunicazione di ultimazione dei lavori dovranno essere espletati, se del caso, gli adempimenti relativi ai numeri civici di cui al successivo articolo 65.
2. In sede di comunicazione della data di ultimazione dei lavori, dovrà essere attestata l'avvenuta rimozione dell'eventuale baracca di cantiere nonché di ogni altra struttura prov-

visionale già posta in essere per le necessità del cantiere, ovvero dovrà essere attestata la non sussistenza di tali strutture, in ogni caso con precisazione in merito all'avvenuto ripristino dello stato originario dei luoghi. Qualora, al momento della comunicazione della data di ultimazione dei lavori, il termine di 60 giorni da tale data non sia ancora decorso, le suddette rimozioni dovranno comunque avvenire entro il termine sopra citato.

3. Qualora i lavori non risultino comunque ultimati nel previsto triennio, ovvero nei termini di cui al titolo edilizio, il relativo titolare dovrà darne tempestiva comunicazione entro giorni 30 dall'avvenuta scadenza.
4. Alla comunicazione di cui al comma 3 dovrà essere allegata dichiarazione, resa dal titolare del titolo abilitativo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n.445 e s.m. e i., in merito all'effettiva ultimazione delle opere entro la data di scadenza del titolo, nonché dettagliata dichiarazione del direttore dei lavori circa lo stato di consistenza delle opere realizzate e di quelle ancora da realizzare. Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento o che comunque prevedevano modifiche esterne agli immobili, la stessa dovrà essere integrata da documentazione fotografica, firmata dal progettista. La mancanza o l'incompletezza di tale comunicazione comporta l'applicazione della sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.

Articolo 40. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico richiesti dalla normativa vigente in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile o del manufatto oggetto dell'intervento e viene rilasciato con riferimento agli interventi di cui all'articolo 37, comma 2, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i.

Articolo 41. PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. La domanda del certificato di agibilità dovrà essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia avvalendosi obbligatoriamente del modello tipo pubblicato sul sito internet del Comune della Spezia, nel rispetto delle prescrizioni in esso precisati. Il procedimento ordinario per il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'articolo 37 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i.
2. L'ultimazione dei lavori, ai fini della richiesta del certificato di agibilità, dovrà riferirsi alla totalità delle opere previste dal relativo titolo edilizio, comprensive, se del caso, delle opere di urbanizzazione e/o di sistemazioni esterne. In casi particolari e solo per comprovate esigenze, potranno essere rilasciate agibilità parziali per porzioni di edifici aventi univoco identificativo catastale o corpi di fabbrica distinti, fermo restando comunque l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle opere relative agli standard di PUC previste a carico dei privati e/o di sistemazioni esterne per la parte strettamente funzionale. Il certificato di agibilità può altresì essere richiesto per edifici ultimati nelle parti comuni e parzialmente rispetto al complesso delle unità immobiliari ad uso residenziale o ad esso assimilabile. Le restanti unità immobiliari possono essere oggetto di successivi certificati di agibilità, subordinatamente alla presentazione delle rispettive comunicazioni di fine lavori, nel periodo di efficacia del titolo abilitativo.
3. Alla domanda dovrà essere allegata tutta la documentazione prevista dall'articolo 37, comma 4, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i., nonché quella ulteriormente indicata dal modello tipo, omettendo quella eventualmente già depositata e precisando, in tal caso, quale risulta già in atti.
4. Il Dirigente, previa eventuale ispezione dell'immobile, rilascia il certificato di agibilità, nei termini e nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 37, comma 7, della L.R. n. 16/2008.

5. Trascorsi i termini di cui all'articolo 37, comma 7, della LR n.16/2008, l'agibilità si intende rilasciata.
6. Il rilascio del certificato di agibilità di cui al comma precedente non impedisce il potere di dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 27 luglio 1934, n.1265.
7. In alternativa alla richiesta del certificato di agibilità, è consentita la presentazione della dichiarazione di cui all'articolo 37, comma 8-bis, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i., secondo le modalità previste dai commi 8-bis, 8-ter e 8-quater della medesima.
8. Il procedimento di rilascio del certificato di agibilità di cui all'articolo 35 della L. n. 47/1985 e s.m. e i., attivato su richiesta della parte interessata usufruendo del medesimo modello tipo, esula da quello ordinario di cui al precedente comma 1 e si conclude con il rilascio di esplicito provvedimento amministrativo, previo parere della competente AUSL, attestante l'insussistenza di inconvenienti igienico sanitari per la salute delle persone, non essendo prevista l'acquisizione del certificato per silenzio assenso. Eventuali richieste di adeguamento proposte dalla AUSL dovranno essere ottemperate prima del rilascio dell'agibilità.

Articolo 42. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1. Il Dirigente della competente Struttura comunale, o suo delegato, esercita la vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Nell'esercizio del potere di vigilanza, i funzionari delegati hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi.

TITOLO VI

REQUISITI ECOLOGICI E AMBIENTALI PER LA PROGETTAZIONE

Articolo 43. SCELTA DELL'AREA, SALUBRITÀ DEL SITO E ORIENTAMENTO

1. Fatto salvo ogni più preciso adempimento previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m. e i., non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni, ovvero sostituzioni edilizie, demolizioni e ricostruzioni o ampliamenti su di un terreno che sia stato utilizzato come:
 - a) discarica di rifiuti e di materie putrescibili;
 - b) impianto industriale, di lavorazione o deposito di sostanze da ritenersi particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, che siano specificamente disciplinati da disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali ad esempio:
 - I) le industrie estrattive e relative discariche;
 - II) le industrie chimiche e petrolchimiche;
 - III) i depositi petroliferi di grezzi e raffinati.
2. Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.
3. Nel caso di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, le aperture finestrate che fronteggiano terrapieni, anche se sostenuti da muri, debbono distare dagli stessi almeno m.1,50, computati dal punto più vicino.
4. Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.
5. I muri e i terrapieni di nuova realizzazione, ovvero oggetto di demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati in modo da garantire l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.
6. Nel caso di nuove costruzioni, e negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale.
7. L'orientamento delle costruzioni deve perseguire il risparmio energetico, conseguentemente gli spazi principali quali soggiorni, sale da pranzo, ecc., devono possibilmente prevedere una finestra orientata entro un settore $\pm 45^\circ$ dal sud geografico. I locali di servizio quali bagni, cucine e assimilabili nonché gli ambienti secondari o ad uso discontinuo quali corridoi, ripostigli, scale, devono essere preferibilmente posizionati verso nord a protezione degli ambienti principali.
8. Nella progettazione degli edifici vanno adottate strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare; a tale scopo le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne degli edifici devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi dovranno garantire un efficace controllo riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. Le schermature potranno eventualmente essere costituite da vegetazione, integrata da sistemi artificiali.

Articolo 44. ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ DEL SUOLO

1. Qualsiasi edificio da ritenersi nuova costruzione, ovvero qualsiasi ampliamento, deve essere isolato dall'umidità del suolo, utilizzando gli opportuni accorgimenti tecnologici in funzione delle tipologie costruttive, al fine di garantire l'isolamento della costruzione per prevenire l'umidità da assorbimento capillare. Le murature devono essere isolate per mezzo di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno. Tra le fonda-

- zioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
2. Tutti i pavimenti dei locali a contatto con il terreno devono:
 - a) avere il piano di calpestio isolato mediante spazio dello spessore minimo di cm.30 che può essere ridotto o sostituito da un sistema di isolamento tipo igloo o equivalente efficacemente aerato e ventilato;
 - b) essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
 - c) avere il piano terra contornato da una intercapedine aerata che circonda il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.
 3. Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.
 4. Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottolame o analogo materiale, per locali destinati ad usi non abitativi o assimilabili. In tal caso esso dovrà avere uno spessore non inferiore a cm.50.
 5. Le intercapedini dei locali contro terra devono essere possibilmente accessibili e/o ispezionabili per una larghezza massima pari a cm.80 e avere comunque una larghezza minima pari a cm.40, nonché essere aerate e ventilate direttamente dall'esterno. Il fondo deve essere posto ad un livello più basso di almeno cm.30 rispetto alla quota dell'intradosso del solaio posto a quota più bassa. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente tali dimensioni possono essere derogate, ammettendo soluzioni che comunque garantiscano la salubrità dei locali. In tal caso il progetto deve essere corredato da adeguata relazione tecnica asseverata che attesti l'efficacia delle soluzioni alternative che si intende adottare.
 6. Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate e avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. I bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione. Le coperture dovranno altresì essere dotate di canali di gronda e pluviali verticali in numero e di diametro sufficienti a ricevere e allontanare le acque meteoriche.

Articolo 45. **CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI DEGLI EDIFICI**

1. Le prestazioni energetiche del sistema edificio – impianto devono soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di:
 - a) ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva;
 - b) mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni;
 - c) evitare il rischio di formazione e accumulo di condensa interstiziale e superficiale negli elementi dell'involucro.
2. La progettazione e la realizzazione degli edifici di nuova costruzione, per sostituzione edilizia, ovvero per demolizione e ricostruzione, deve avvenire in modo da contenere la necessità di consumo di energia, in relazione al progresso tecnologico ed in modo efficiente rispetto ai costi da sostenere, secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.
3. Tutte le strutture edilizie opache, verticali ed orizzontali, di nuova costruzione oppure oggetto di manutenzione straordinaria, incluse le porte opache prospettanti verso l'esterno o verso locali non riscaldati, devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.
4. Tutte le chiusure trasparenti (infixo comprensivo di vetro, ovvero di superficie comunque trasparente) ed i soli vetri, ovvero le sole superfici trasparenti, di nuova costruzione od oggetto di manutenzione che interessi anche solamente l'infixo, oppure la sola superficie trasparente, devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative.
5. Gli impianti di climatizzazione estiva ed invernale devono rispettare i requisiti relativi al contenimento dei consumi energetici secondo quanto stabilito dalle vigenti normative. Laddove possibile sono da utilizzarsi le soluzioni tecnologiche che offrono le migliori prestazioni energetiche.

6. Nei casi previsti dalle normative vigenti in relazione al tipo di intervento, devono essere utilizzati sistemi adatti all'uso dell'energia da fonti rinnovabili nei modi e nelle misure stabilite dalle normative stesse.

Articolo 46. ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI

1. Nel caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria che possono avere rilevanza a fini acustici, nonché nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM del 05 dicembre 1997 e s.m. e i. e nel rispetto dell'ulteriore normativa statale e regionale in materia, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento previsti dal sopra citato decreto a difesa dai rumori esterni, dai rumori provenienti dalle unità abitative e a mitigazione di quelli prodotti dal calpestio, dalle attività di vita e lavorative nonché dal funzionamento di impianti.
2. Alla domanda di rilascio del permesso di costruire, alla DIA, ovvero alla SCIA, anche nel caso di opere che riguardino l'involucro edilizio e/o gli elementi di separazione orizzontali e verticali delle singole unità immobiliari, è obbligatorio allegare attestazione a firma del progettista dalla quale risulti il rispetto della normativa vigente in materia di isolamento acustico, ovvero che l'intervento non rileva ai fini della medesima.
3. Nel caso di emissioni acustiche, la loro riduzione entro i limiti fissati dalle normative statali, regionali e dal regolamento comunale di acustica può avvenire anche mediante:
 - a) barriere vegetali;
 - b) barriere artificiali;
 - c) pavimentazioni fonoassorbenti;
 - d) altri interventi specifici opportunamente individuati.
4. Per i casi in cui, visto il DPR 19 ottobre 2011, n.227, si rende comunque necessaria la redazione della documentazione di impatto acustico o di clima acustico ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. n.12/1998 e s. m. e i., deve farsi riferimento alla DGR n. 534 del 28 maggio 1999 e s. m. e i. nonché al Regolamento comunale di acustica.

Articolo 47. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E RIDUZIONE DEI CONSUMI DI ACQUA

1. E' fatto obbligo per ogni edificio a destinazione residenziale, o ad essa assimilabile, o comunque produttivo, di dotarsi di regolare approvvigionamento idrico per fini potabili e igienico sanitari.
2. Al fine del rilascio del certificato di agibilità l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità. In tal senso, la richiesta del certificato di agibilità dovrà risultare integrata da dichiarazione attestante che l'edificio è approvvigionato di acqua potabile nella quantità necessaria alla sua destinazione, in relazione al numero degli utenti insediabili.
3. I contatori della rete idrica, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono possibilmente essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.
4. Negli edifici di nuova costruzione, nonché nei casi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 14 della L.R. n. 16/2008 nonché di demolizione e ricostruzione, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, nonché, anche nel caso di interventi sull'esistente, l'installazione di apparecchiature per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

5. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e/o altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema per la raccolta e per il riutilizzo delle acque meteoriche quale previsto dall'allegato energetico al presente regolamento edilizio. Le relative cisterne devono essere dotate di un idoneo sistema di filtratura per l'acqua in entrata, nonché di smaltimento dell'eventuale acqua in eccesso, nel rispetto del DLgs n.152/2006 e s.m. e i. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile".

Articolo 48. ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue domestiche o ad esse assimilate debbono essere convogliate alla fognatura comunale o laddove non sia esistente scaricate nel rispetto del D.Lgs. n.152/2006 e s.m. e i. Le condutture di scarico devono essere isolate dai muri per essere facilmente ispezionabili e riparabili e devono essere costruite con materiali impermeabili di diametro adeguato. I pezzi o segmenti delle condutture di caduta devono essere ermeticamente connessi tra loro in modo da evitare infiltrazioni ed esalazioni. Le condutture di scarico saranno dotate di ventilazione primaria e secondaria di regola verticali e prolungate sopra al tetto, così da non arrecare danno alcuno o molestia al vicinato, e dovranno essere dotate di sifone al piede. Non potranno mai attraversare allo scoperto locali abitati o ove si svolgano attività.
2. Le acque derivanti dai w.c. non potranno essere immessi nelle fognature a sistema dinamico senza che siano passati, all'uscita dai fabbricati, attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica. Gli scarichi dei w.c. e gli scarichi acque delle cucine dovranno essere realizzati su colonne di scarico tra loro indipendenti ed eventualmente riunite alla base. Tutti gli acquai, i lavandini, i bagni, ecc. debbono essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, possibilmente scoperto per rendere facili le riparazioni. Le condutture dei bagni, acquai, ecc. devono essere di materiale impermeabile e termoresistente. Esse possono convogliare i liquidi nelle condutture dei w.c., mentre non è consentito il contrario.

Articolo 49. DOTAZIONI OBBLIGATORIE: SPAZI DI RACCOLTA PER RIFIUTI SOLIDI URBANI E INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER RICARICA VEICOLI - REQUISITI QUALITATIVI E DI PRESTAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nel caso di progetti di nuove costruzioni o ristrutturazioni totali di interi edifici, nelle relative aree pertinentziali dovranno essere individuati spazi destinati all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, dovranno essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e dovranno essere opportunamente mitigati, al fine di nascondere per quanto più possibile alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.
2. I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di immobili vincolati dalla Parte Seconda del D.Lgs. n.42/2004 e s.m e i.
3. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1-ter del DPR n.380/2001 e s.m. e i., nel caso di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq.500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, il progetto dovrà prevedere l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinentziali e non.
4. Nel caso di insediamento di medie strutture di vendita, ovvero di grandi strutture di vendita, centri commerciali, aggregazioni di esercizi singoli, parchi commerciali e distretti com-

merciali tematici, devono essere rispettati gli specifici requisiti qualitativi e di prestazione di cui ai paragrafi 4 e 5 della DCR n.31/2012 e s.m. e i.

TITOLO VII

NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E TECNOLOGICO

Articolo 50. CAMPO DI APPLICAZIONE E REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE

1. Le norme di cui al presente Titolo si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e costituiranno dovuto riferimento anche nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso da realizzare in assenza di opere.
2. La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, deve garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere e di fruibilità degli ambienti, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di ottimizzazione dell'uso delle risorse e dei servizi.
3. La progettazione deve essere eseguita nel rispetto di un contesto di parametri invariabili che costituiscono requisiti minimi inderogabili, stabiliti dai successivi articoli 52 e 53, in rapporto alle caratteristiche degli interventi edilizi. I parametri invariabili hanno lo scopo di garantire le necessarie condizioni igienico-sanitarie, nonché il complessivo miglioramento di quelle preesistenti, in relazione all'epoca di costruzione degli edifici ed alle caratteristiche prestazionali già in atto in base alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.
4. E' comunque fatta salva l'applicazione del disposto di cui all'articolo 78, comma 2, della L.R. n.16/2008 e s.m. e i. riguardante il caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non consentano il raggiungimento dei parametri dimensionali previsti per le nuove costruzioni. Nell'eventualità dovrà comunque essere dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico-funzionale rispetto alla situazione in atto.

Articolo 51. LOCALI/SPAZI DI ABITAZIONE E LOCALI/SPAZI ACCESSORI - DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente regolamento si definiscono:
 - a) locali/spazi di abitazione, ossia agibili a destinazione abitativa, i locali/spazi in cui si svolge la vita, quali cucina, soggiorni, sale da pranzo, camere da letto;
 - b) locali/spazi agibili a destinazione non abitativa, i locali/spazi dove si svolgono attività o si riscontra permanenza di persone, quali uffici, studi, aule scolastiche, negozi, pubblici esercizi, laboratori artigianali e simili.
 - c) locali/spazi accessori diretti agibili quelli direttamente comunicanti con essi, in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali servizi igienici, rispostigli, corridoi, disimpegno, taverne, stenditoi.
 - d) locali accessori indiretti quelli totalmente separati e quelli non direttamente comunicanti con i locali agibili di cui alle precedenti lettere a), b), c), in quanto accessibili solo dall'esterno ovvero attraverso scale interne di comunicazione, in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata, quali cantine e depositi. Tali locali devono avere altezza inferiore a m.2,30 e qualora dotati di aperture, esse devono avere superficie apribile inferiore a 1/16 della superficie del pavimento.
 - e) edificio, il fabbricato realizzato o comunque legittimato con provvedimento abilitativo edilizio, anche in sanatoria, od il cui impianto e la cui consistenza conservata risalgano a prima dell'entrata in vigore della L. n. 1150/1942.
 - f) soppalco, qualsiasi superficie di solaio, che non integri i requisiti di superfici abitabili o accessorie, realizzata all'interno di un locale, corrispondente a quota parte del pavimento sottostante, realizzata con qualunque tecnica costruttiva e/o materiale.
2. I locali destinati a cantina, magazzino, deposito, autorimessa, nonché i sottotetti non agibili a fini abitativi, ovvero non costituenti locali/spazi accessori diretti agibili, devono comunica-

- re con i locali di abitazione tramite disimpegno filtro dotato di porte agli estremi, che può essere costituito anche dal vano scala stesso.
3. Sono fatte salve le disposizioni eventualmente diverse dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti, con particolare riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 e s. m. e i. e della L.R. n.1/2007 e s.m e i. (Testo Unico in materia di Commercio) per quanto riguarda i locali ed i fabbricati destinati ad attività produttive, commerciali e simili.
 4. I locali adibiti ad autorimessa dovranno rispettare le normative e prescrizioni in materia di prevenzione incendi.

Articolo 52. PARAMETRI INVARIABILI PER LA PROGETTAZIONE

1. Fermo restando il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche, di prevenzione incendi, di sicurezza degli ambienti di lavoro, nonché di specifiche normative di settore, i parametri invariabili per la progettazione sono:
 - a) l'altezza minima interna utile, fatto salvo il disposto dell'articolo 78, comma 2, della LR n.16/2008 e s.m. e i.;
 - b) la composizione e le caratteristiche dei locali e la superficie minima degli alloggi;
 - c) i rapporti aero-illuminanti;
 - d) le caratteristiche dei locali;

Articolo 53. SPECIFICHE DEI PARAMETRI INVARIABILI PER LA PROGETTAZIONE

1. L'altezza minima interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive deve rispettare quella definita dall'articolo 78, comma 1, primo periodo e commi 3 e 4 della L.R. n.16/2008 e s.m e i.
2. Nel caso di locali aperti al pubblico o di uso pubblico, ovvero con destinazione artigianale, commerciale, o comunque produttiva, l'altezza deve essere pari a:
 - a) m.3,00, riducibili a m.2,40 per spazi accessori e di servizio; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore precedentemente indicato, con altezza minima mai inferiore a m.2,40;
 - b) m.3,30, riducibili a m.2,70 per spazi accessori e di servizio, nel caso in cui detti locali siano realizzati in strutture interrato.
3. Composizione degli alloggi e superficie minima:
 - a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa si deve prevedere:
 - a.1) una stanza di soggiorno di almeno mq.14;
 - a.2) una stanza da letto di almeno mq.9, se per una persona, e di mq.14, se per due persone;
 - a.3) un locale servizio igienico che, nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione, dovrà avere le dimensioni idonee al soddisfacimento dei requisiti per garantirne la visitabilità, come definita dalle vigenti norme in materia di superamento delle barriere architettoniche. Il servizio igienico, se non dotato di antibagno, non può avere accesso da locali di abitazione, con eccezione delle camere da letto; tra esso e gli altri locali di abitazione dovrà risultare interposto uno spazio, comunque articolato, delimitato da porte;
 - a.4) una cucina, ovvero un posto cottura, avente le caratteristiche di cui al successivo articolo 57;
 - a.5) una superficie minima non inferiore a mq.14 per ognuno dei primi 4 abitanti, ed a mq.10 per ciascuno dei successivi, per le unità immobiliari costituite da più locali;
 - a.6) una superficie non inferiore a mq.28, comprensiva del servizio igienico dotato di antibagno, per le unità immobiliari mono stanza (monolocale) per una

- persona e non inferiore a mq.38, comprensiva del servizio igienico dotato di antibagno, per quelle mono stanza (monolocale) per due persone;
- b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa, l'eventuale locale servizio igienico dovrà essere dotato di antibagno;
 - c) per i locali di edifici a destinazione non abitativa non è prescritta superficie minima salvo che questa non sia imposta da specifiche normative di settore.
4. Requisiti aero-illuminanti:
- a) per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere prevista una finestra, con superficie finestrata calcolata secondo i criteri di cui ai successivi articoli 55 e 56, a servizio di ciascuna stanza da letto, del soggiorno e della cucina, nonché la presenza di una finestra per il servizio igienico. Eventuali ulteriori servizi igienici possono essere dotati, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica sfociante a tetto, o comunque in una posizione tale da non arrecare pregiudizio o molestia a terzi, che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale.
 - b) per le unità immobiliari a destinazione non abitativa possono essere consentite deroghe ai criteri di cui sopra secondo quanto definito ai successivi articoli 55 e 56;
 - c) le finestre non devono mai aprirsi su vani scala o scale interne.

Articolo 54. SOPPALCHI E CONTROSOFFITTI

1. Fatto salvo i disposti dell'articolo 11 del Regolamento regionale 30 gennaio 2009, n. 2 e dell'articolo 7 del Regolamento regionale 13 marzo 2009, n.3, relativi alle strutture turistico-ricettive, i soppalchi, al fine di non conseguire aumenti di superficie, devono avere:
 - a) superficie non superiore al 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato qualora non sia destinato a cantina, magazzino e/o deposito;
 - b) altezza utile sovrastante o sottostante, inferiore a m.2,40~~7~~.

La realizzazione di superfici superiori al suddetto rapporto costituisce intervento di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle norme di conformità e congruenza del PUC.
2. Al fine di garantire la funzione già propria del locale alla superficie sottostante il soppalco, ovvero, in alternativa, alla superficie costituita dal soppalco, fermo restando che la relativa competente altezza, nell'uno o nell'altro caso, non potrà essere inferiore a m.2,40, dovrà essere verificato il rispetto dell'altezza media ponderata, di cui al successivo comma 3, del volume netto complessivo competente alle superfici su cui si intende esercitare l'originaria funzione, assumendo come riferimento la superficie complessiva del locale, secondo il seguente rapporto

$$h \text{ media ponderata} = (V1 + V2) / \text{superficie complessiva del locale}$$

dove
 (V1) = volume netto competente alla superficie del locale non interessato dalla proiezione del soppalco
 (V2) = volume netto competente alla superficie del soppalco, ovvero volume competente alla superficie sottostante il soppalco
3. L'altezza media ponderata non deve risultare inferiore a m.2,70 per la residenza e a m.3.00 per i locali pubblici, di uso pubblico, commerciali e artigianali o comunque produttivi. La superficie residua che non rispetta il requisito dell'altezza media ponderata potrà essere destinata esclusivamente a spazio accessorio non agibile.
4. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti e la loro realizzazione è esclusa in corrispondenza di finestre quando ciò pregiudichi il rispetto del rapporto aero-illuminante.
5. In tutti i locali a qualunque uso destinati gli eventuali controsoffitti devono comunque garantire che le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
6. Nei locali in cui si producono, vendono, somministrano e manipolano a qualsiasi titolo alimenti, devono essere adottati adeguati accorgimenti finalizzati a prevenire rischi da contaminazione legati alla presenza di soppalchi e controsoffitti non idonei.

Articolo 55. REQUISITI AERO-ILLUMINANTI

1. Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli non destinati alla permanenza di persone, quali servizi igienici, spogliatoi, disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi in genere, cantine, magazzini e simili debbono fruire d'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Nei locali di civile abitazione, o comunque destinati a uffici e studi per attività professionali di qualsiasi natura, l'ampiezza della relativa finestra deve essere dimensionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Negli elaborati di progetto tale superficie dovrà essere precisata per ciascuna apertura finestrata.
3. Il Comune, sulla scorta di parere conforme reso dell'AUSL, può consentire che fruiscano di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici;
 - b) i locali aperti al pubblico fuori terra destinati ad attività artigianali, commerciali, o comunque produttive, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
4. Possono comunque fruire di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
 - a) i locali destinati ad uffici la cui estensione non consenta una adeguata illuminazione naturale diretta;
 - b) i locali aperti al pubblico o di uso pubblico con destinazione artigianale o commerciale posti sotto la quota esterna del terreno.
5. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici soggetti a vincoli di cui al Dlgs. n.42/2004 e s.m. e i., su quelli ubicati in aree definite dal PUC "Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali" di cui all'articolo 11, comma 1, lettere a), b) e c), ovvero ubicati in "Ambiti di conservazione in area urbanizzata" nonché nel caso di edifici comunque classificati dal PUC quali "A1", "A2" e "A3", qualora il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo consegua pregiudizio alle loro caratteristiche.
6. Laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, la competente superficie aero-illuminante può essere garantita anche da aperture finestrata a tetto.

Articolo 56. REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E ALL'AERAZIONE DEI LOCALI

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di ventilazione e aerazione adeguate alla sua destinazione/utilizzazione in conformità alle normative vigenti.
2. I locali di abitazione o comunque destinati alla permanenza di persone devono fruire di ventilazione naturale diretta. Questa deve essere conseguita esclusivamente a mezzo di finestre apribili ubicate nel vano medesimo, aventi una superficie utile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Il relativo serramento esterno dovrà risultare dotato di una o più parti apribili.
3. Possono fruire di sola ventilazione e aerazione meccanica:
 - a) i locali aperti al pubblico o di uso pubblico con destinazione artigianale, commerciale o comunque produttiva, posti sotto la quota esterna del terreno;
 - b) i locali destinati ad uffici la cui estensione non consenta una adeguata ventilazione naturale diretta;
 - c) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, artigianali, o comunque produttive, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - d) i locali nei quali la permanenza delle persone è saltuaria e limitata, quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cantine, magazzini, depositi in genere, servizi igienici, spogliatoi e simili;
 - e) i locali destinati ad attività che richiedono non particolari condizioni di ventilazione.

In ogni caso devono essere assicurati l'aspirazione e l'allontanamento di fumi, vapori ed esalazioni di prodotti della combustione, nei punti di eventuale produzione, al fine di evitarne la diffusione nell'ambiente circostante.

4. I locali abitabili sottotetto possono essere areati attraverso lucernai apribili a in copertura.
5. I sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che fumi, vapori ed esalazioni rifluiscono nel locale di emissione e/o vengano immessi in altri locali o in altri ambienti (chiostrine, pozzi di luce, cavedi, cortili, ecc.) nei quali non è assicurato un adeguato ricambio d'aria.

Articolo 57. CUCINE E POSTI DI COTTURA

1. Il locale cucina di un alloggio deve avere:
 - a) una superficie utile abitabile non inferiore a mq.9,00;
 - b) la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.
2. Il posto di cottura di un alloggio deve avere:
 - a) una superficie utile abitabile non inferiore a mq.3,00. La superficie del posto cottura deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso;
 - b) un'apertura di larghezza non inferiore a m.1,50 e di altezza non inferiore a m.2,20 che lo annette direttamente al locale ad uso pranzo e/o soggiorno;
 - c) un sistema di eliminazione dei prodotti della combustione nonché per l'allontanamento di odori e vapori, in conformità a quanto stabilito all'articolo 58 del presente regolamento.

Articolo 58. ELIMINAZIONE DEI PRODOTTI DERIVANTI DALL'UTILIZZAZIONE DI APPARECCHI DI COTTURA

1. In caso di interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, ovvero di interventi edilizi, eccedenti la manutenzione ordinaria, che interessino cucine, posti di cottura o altri locali in cui sono installati apparecchi di cottura alimentati a gas metano o GPL, ovvero in tutti i locali a qualunque uso destinati dove avvenga un processo di combustione devono essere dotati di un relativo condotto o canna fumaria indipendente e idoneo alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione eseguiti in materiale di sicuro affidamento ed incombustibile, prolungati sino alla copertura e oltre la zona di reflusso.
2. Per le finalità del presente articolo si definiscono:
 - a) canne fumarie, quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione e/o di odori, vapori, e fumane provenienti da focolari;
 - b) canne d'esalazione, quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumane conseguite dall'uso di apparecchi privi di fiamma libera (apparecchiature a energia elettrica e/o similari).
3. La corretta ventilazione dei posti di cottura e dei locali di cui al comma 1 prevede la concomitante dotazione di cappa di aspirazione con un elettroventilatore (estrattore) applicata alla canna fumaria o di esalazione, da mettere in funzione durante tutto il tempo di funzionamento dell'apparecchio di cottura. Circa le caratteristiche ed il funzionamento dell'elettroventilatore si deve fare riferimento alle norme UNI vigenti.
4. In tutti i locali, a qualunque uso destinati, in cui la cottura di alimenti avviene avvalendosi di dispositivi privi di fiamma libera (apparecchiature a energia elettrica e/o similari), è consentita, in alternativa alla canna di esalazione, l'installazione di apparecchiature elettromeccaniche, tipo abbattitore di vapori, che trasformino dette emissioni in residuo acquiforme da convogliare nella pubblica fognatura o l'installazione di gruppo di filtrazione e aspirazione degli odori, adeguatamente dimensionato secondo le caratteristiche dell'attività. In tal caso si dovrà provvedere alla periodica sostituzione dei filtri in relazione alle specifiche caratteristiche dell'apparato installato. L'avvio all'utilizzazione di tali alternativi apparati è subordinata al rilascio degli attestati di verifica previsti dai produttori.

5. Le attività di cottura e/o riscaldamento vivande che prevedono uso di attrezzature quali forni a microonde, piastre per hamburger, ecc. non necessitano di norma di sistemi di aspirazione.
6. Nelle condizioni di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Articolo 59. VANI SCALA, ATRI D'INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI, DI USO COMUNE

1. Si definisce vano scala lo spazio da terra a tetto o copertura contenente le rampe delle scale, l'ascensore se presente, i pianerottoli ed i relativi corridoi/passaggi di distribuzione alle unità immobiliari.
2. Nelle nuove costruzioni, fermo restando le disposizioni di cui alla legge n.13/89 e s.m. e i., i vani scala devono essere aerati e illuminati direttamente dall'esterno o artificialmente.
3. I pianerottoli e le rampe delle scale, devono avere larghezza non minore di m.1,20 ed i gradini devono avere pedata non minore di cm.27 ed alzata non maggiore di cm.18. Nel caso di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non deve essere inferiore a cm.28.
4. Le scale debbono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere dotate di corrimano di altezza non inferiore a m.1,10, realizzato con elementi non scalabili, in particolare con riferimento all'utenza infantile, nonché con dimensionamento strutturale adeguato alle possibili sollecitazioni derivanti dallo specifico utilizzo.

Articolo 60. CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE

1. Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentite le chiostrine o pozzi di luce.
2. In casi particolari, nell'ambito di interventi, di ristrutturazione e previo parere della Autorità Sanitaria competente, sono consentiti chiostrine o pozzi di luce al solo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente bagni, servizi igienici, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi, con le seguenti caratteristiche:
 - a) la distanza tra le pareti contrapposte, che potranno presentare esclusivamente luci come definite dal Codice civile, non può essere minore di m. 3,00;
 - b) devono avere il cielo completamente libero o copertura vetrata trasparente a condizione che questa preveda un'apertura perimetrale priva di infisso pari a quella della chiostrina;
 - c) devono essere accessibili per poterne effettuare la pulizia.

Articolo 61. CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

1. Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche. E' consentito immettere residui acquiformi derivanti dai sistemi di condizionamento e dagli impianti termici a condensazione.
2. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli spazi scoperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle apposite condotte pubbliche a ciò dedicate. L'impossibilità a provvedere in tal senso a causa dell'assenza delle medesime ovvero a causa di oggettivi impedimenti tecnici dovrà essere congruamente descritto e/o motivato nella relazione tecnica relativa al complessivo intervento proposto.
3. Non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di m.2,50 dal piano marciapiede o stradale. Negli altri casi è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno

delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m.2,00. Nel punto di allaccio con la rete pubblica devono essere installati idonei pozzi di ispezione.

4. Le opere e le spese necessarie a ripristinare le caratteristiche originarie e la funzionalità della porzione di suolo pubblico comunque interessata dall'intervento, sono a carico esclusivo del titolare dello scarico.

Articolo 62. CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

1. Le canne fumarie, nel caso di nuove costruzioni, di interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione, ovvero nel caso di nuovi corpi di fabbrica, laddove in essi siano previste, dovranno essere realizzate esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio, così come definita dalla L.R. n.16/2008 e s. m. e i.
2. Le canne fumarie devono essere costruite con materiale impermeabile e resistente alle sollecitazioni termiche, opportunamente stuccato nei giunti. Internamente devono presentare superficie liscia, impermeabile, tale da evitare la formazione di depositi e corrosioni e da consentire un adeguato tiraggio ed una facile pulizia.
3. Le canne fumarie devono essere provviste di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia, in corrispondenza dei sottotetti ed in altri punti, ove necessario.
4. Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, conforme alle norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne previste dalle relative norme UNI-CIG.
5. Negli interventi sull'esistente che, relativamente alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti di riscaldamento, prevedano la realizzazione di canne fumarie esterne, dovranno essere privilegiate soluzioni con canne fumarie collettive, ovvero dovrà essere congruamente giustificata l'impossibilità di operare in tal senso.
6. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere protetti con materiale isolante. In ogni caso devono essere evitati i contatti diretti con il vano ascensore.
7. Le soluzioni tecniche necessarie alla realizzazione di tali impianti devono tenere conto della conformazione architettonica del fabbricato e della eventuale presenza di elementi di pregio, così da non conseguire pregiudizio all'immobile.

Articolo 63. IMPIANTI TERMICI INDIVIDUALI - SCARICO DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE

1. Gli impianti termici devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nel rispetto dell'articolo 5 del DPR n.412/93 e s.m. e i.
2. Con riguardo alla deroga di cui al comma 9-bis, lettera b) del suddetto articolo 5, è possibile derogare all'obbligo di cui sopra, e sempre e comunque nel rispetto delle condizioni previste dall'articolo 5 del DPR n.412/93 e s.m. e i., oltre al caso in cui lo stesso risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici eventualmente adottate a livello nazionale o regionale, anche nel caso in cui l'intervento riguardi edifici ubicati in aree definite dal PUC "Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali" di cui all'articolo 11, comma 1, lettere a), b) e c), ovvero in "Ambiti di conservazione in area urbanizzata" nonché nel caso di edifici comunque classificati dal PUC quali "A1", "A2" e "A3", sempre nel rispetto delle caratteristiche ad essi già riconosciute. In tal senso, dovrà essere acquisito preventivo parere degli Uffici tecnici comunali.
3. L'eventuale attestazione e asseverazione inerente l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco sopra il tetto di cui all'articolo 5 comma 9-bis, lettera c), dovrà essere accompagnata da una relazione che espliciti precisamente le ragioni tecniche dell'impossibilità di scelte progettuali alternative a quella proposta.

4. Con riferimento all'articolo 3, comma 8, del Regolamento regionale 13 novembre 2012, n.6, nel caso di edifici adibiti a residenza e assimilabili, ovvero adibiti ad uffici e assimilabili, pubblici o privati, di cui all'articolo 3 del DPR. n.412/93 e s.m. e i., è richiesta l'installazione o il mantenimento di impianti termici centralizzati, dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare, nel caso di:
 - a) edifici di nuova costruzione con numero di unità abitative superiore a 4;
 - b) ristrutturazione integrale del sistema edificio impianto degli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 Kw.
5. Le cause tecniche per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati ad impianti con generazione di calore separata, per singola unità abitativa, devono essere dichiarate nella relazione di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n.10, e s.m. e i.

Articolo 64. **MURI DI RECINZIONE, RINGHIERE E RECINZIONI**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli prospettanti su spazi pubblici devono essere adeguatamente inseriti nel contesto ambientale per forme, materiali, dimensioni e colori. A tal fine le soluzioni previste dovranno essere concordate con gli Uffici comunali. In alcuni contesti, le soluzioni da concordare potrebbero prevedere l'inserimento di essenze vegetali con scopo di mitigare la presenza di recinzioni o inferriate.
2. I muri di base che dovessero integrare le recinzioni non potranno avere un'altezza superiore a m.1,00. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Il Comune, in sede di rilascio o di perfezionamento dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale, in particolare per il mantenimento delle vedute panoramiche.
3. Le recinzioni non potranno in alcun modo essere costituite da materiali improvvisati, e comunque eterogenei tra loro, così che l'Amministrazione comunale potrà imporre la rimozione e comminare la sanzione da definirsi secondo le modalità previste dal successivo articolo 79.
4. Possono essere consentite deroghe al presente articolo nei casi di ripristino e/o completamento dei muri di recinzione o di bordo di valore storico o per problematiche di assetto idrogeologico.

Articolo 65. **- NUMERI CIVICI E INTERNI**

1. Qualora nell'ambito degli interventi edilizi sia prevista l'apertura di nuovi ingressi da spazi pubblici o di uso pubblico, ovvero nel caso di costituzione di nuovi interni, l'intestatario del titolo edilizio, nella circostanza della comunicazione di fine lavori e comunque prima di procedere alla presentazione dell'eventuale denuncia o variazione catastale e prima della richiesta di agibilità, se prevista per legge, deve richiedere l'assegnazione dei numeri civici e/o numeri interni secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento toponomastico.
2. L'obbligo della comunicazione riguarda anche il caso di interventi che comportino la soppressione di numeri civici su aree di viabilità. In caso di demolizioni senza ricostruzione o comunque di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici affinché siano annullati.
3. In caso di inottemperanza alle norme regolamentari richiamate dall'applicazione dei commi 1 e 2 del presente articolo, deve farsi riferimento al vigente Regolamento toponomastico e alla DGC n.12 del 14 gennaio 2013 e s.m. e i.
4. Il Comune è autorizzato a porre in opera sulle facciate degli edifici, ovvero sugli immobili ritenuti idonei, le lapidi in marmo indicanti la toponomastica cittadina dandone preavviso scritto al proprietario, ovvero all'amministratore del condominio, al fine di concordare i tempi e le modalità di intervento. A lavori ultimati, al proprietario ovvero all'amministratore del condominio, verrà consegnata certificazione, quale rilasciata dalla ditta esecutrice, attestante la corretta posa in opera. In caso di rifacimento facciata, i proprietari degli edifici

dove sono apposte le lapidi, possono chiedere una valutazione circa lo stato di deterioramento delle stesse da parte dell'ufficio toponomastica che, nell'eventualità e compatibilmente con le disponibilità economiche, ne può fornire una nuova. L'apposizione dovrà essere fatta a cura del proprietario dell'immobile, secondo le direttive fornite dall'ufficio.

Nel caso in cui per negligenza o per causa della proprietà, si provochi la rottura di una lapide, il proprietario dell'edificio, ovvero l'amministratore del condominio dovrà contattare urgentemente l'ufficio toponomastica, che provvederà alla realizzazione della nuova lapide a spese dell'interessato che, sempre a proprie spese, dovrà provvedere alla relativa posa in opera.

Articolo 66. **SERBATOI GPL**

1. I serbatoi GPL dovranno essere realizzati totalmente interrati, nel rispetto delle condizioni d'installazione e delle distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

TITOLO VIII

MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI, RECUPERO URBANO E NORME TECNICO-ESTETICHE

Articolo 67. **OBBLIGHI RIGUARDANTI IL MANTENIMENTO DEL DECORO, DELL'IGIENE E DELLA SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici in condizioni di decoro, di idoneità igienica, di sicurezza socio-ambientale e dunque di agibilità, assicurando tutti i necessari interventi a ciò necessari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.
2. I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia con riguardo agli intonaci e alle relative tinteggiature, sia agli infissi, alle ringhiere, ai canali di gronda, alle tende, alle insegne e alle scritte pubblicitarie autorizzate e non abusive. In caso di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata. Allo stesso modo, non sono ammessi eventuali interventi finalizzati alla coibentazione parziale della facciata.
3. I proprietari degli immobili devono rimuovere tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono, con esclusione delle vetrine e delle insegne degli esercizi commerciali di carattere storico.
4. Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà avendo cura di ripristinare lo stato originario.
5. In occasione di interventi di manutenzione delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4.
6. Qualora un edificio o parti di esso o comunque qualunque manufatto edilizio sia oggetto di nidificazione di piccioni, tortore o gabbiani, è fatto obbligo da parte dei proprietari di provvedere alla bonifica dei luoghi interessati, nonché di provvedere alla realizzazione di idonei dissuasori sugli elementi del medesimo immobile che potessero consentire il successivo appoggio, ovvero la nidificazione da parte dei suddetti volatili, così da impedire il riproporsi delle situazioni anzidette.
7. Nel caso di interventi di riqualificazione delle facciate, anche se localizzati e/o parziali, oltre ad intervenire secondo i criteri espressi nei commi precedenti, allo scopo di favorire la conservazione di rondini, rondoni e balestrucci, nel rispetto della legge n.503/1981 di ratifica ed esecuzione della Convenzione di Berna relativa alla conservazione della vita selvatica e dell'ambiente naturale, è fatto divieto di abbattere i relativi nidi che risultino in essere e/o in fase di costruzione. Pertanto, è fatto obbligo di segnalare al Servizio tutela animali l'eventuale presenza degli stessi, nonché di chirotteri, al fine di concordare le più opportune modalità operative di tutela.
8. Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Comune può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni del personale tecnico e sanitario del Comune o dell'ASL, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni e determinare gli adeguamenti ritenuti necessari e da prescrivere ai proprietari degli immobili. Può peraltro ordinare loro di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per la privata e pubblica incolumità delle persone. Qualora fossero comunque verificate gravi carenze manutentive, tali da compromettere il decoro e/o la sicurezza socio-ambientale e/o l'igiene, ai

- proprietari sarà ingiunto di ricondurre e mantenere l'immobile alle sue condizioni ottimali, prescrivendo l'adozione di soluzioni coerenti con le caratteristiche e il decoro dell'edificio, per ciò assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato.
9. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti a norma del successivo articolo 79. L'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, può imporre l'attuazione degli interventi necessari nei casi di grave nocimento e progressivo degrado dell'ambito urbano. Decorso il termine assegnato, potrà disporre a propria cura l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene con recupero delle spese, sostenute nelle forme di legge. Al fine di cui presente comma, l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.

Articolo 68. **SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO**

1. Oltre a quanto previsto dal precedente articolo 65, comma 4, è facoltà dell'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico servizio, previo avviso ai proprietari e senza indennizzo, applicare o far applicare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, o di manufatti di qualsiasi natura, nel modo che giudica più conveniente:
 - a) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, idranti e simili;
 - b) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale luminose e non luminose;
 - c) mensole di sostegno murate sui prospetti a supporto di corpi e/o apparecchi per la pubblica illuminazione, ganci di ancoraggio e occhielli di sostegno di funi e cavi elettrici della pubblica illuminazione e di altri impianti tecnologici di interesse pubblico comprese le linee filoviarie e di trasporto pubblico in generale; cassette di derivazione, fotocellule, telecamere e quant'altro sia ritenuto necessario dalla Civica Amministrazione ai fini della sicurezza urbana, nonché altre parti tecnologiche di impianti di pubblica utilità quali sostegni per impianti di pubblici servizi;
 - d) lapidi e fregi decorativi, cartelli indicatori dei pubblici servizi, orologi ed avvisatori stradali ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione e all'arredo degli spazi pubblici.
2. Nelle nuove costruzioni, per l'attuazione di quanto sopra, il Comune può imporre ai proprietari la predisposizione di tutti gli accorgimenti tecnici atti ad assicurare il miglior esito funzionale ed estetico delle installazioni.
3. I proprietari degli edifici o dei manufatti interessati hanno l'obbligo di non rimuovere le cose oggetto della predetta servitù, di non sottrarle alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino nel caso in cui venissero distrutte, danneggiate o rimosse per fatti loro imputabili.

Articolo 69. **RECUPERO URBANO DI AREE E DI EDIFICI DISMESSI E IN DISUSO**

1. Il recupero urbano, la riqualificazione funzionale e sociale delle aree e/o degli edifici dismessi e in disuso, costituiscono obiettivi da perseguire in quanto tali immobili sono anch'essi valori di interesse pubblico da tutelare.
2. I proprietari o titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia e alla manutenzione degli stessi, al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, impianti per lavorazioni, serbatoi, linee di raccolta e di smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. L'Amministrazione comunale, accertato lo stato di abbandono, degrado urbano, di incuria e di dismissione di aree, eventualmente con relativi impianti, e/o di edifici, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia, manutenzione e messa in sicurezza delle aree e dei possibili impianti, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.
4. Entro 30 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente, ovvero entro 60 giorni qualora la diffida preveda la necessità di interventi edilizi, i proprietari o titolari di diritti su detti immobili devono provvedere secondo l'oggetto della medesima, ossia mettere in atto gli adempimenti richiesti nel primo caso, ovvero presentare progetto per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione o per la riconversione funzionale degli stessi nel rispetto delle previsioni del PUC.
5. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle normative in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia, ovvero di messa in sicurezza degli immobili. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione, nonché quelle ad essa riconoscibili per le relative attività, dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro 30 giorni dalla richiesta e, in difetto, si provvederà al recupero coattivo di tali spese e oneri con la procedura prevista dalla normativa vigente. Al fine di cui presente comma, l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs. n.267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.
6. Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'Amministrazione comunale, nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere dovrà accertare se il richiedente è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, ai sensi del precedente comma 3. In caso affermativo, l'avvio degli interventi sull'area libera sarà condizionato alla presentazione e all'approvazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso, i cui termini e modi saranno regolati da apposita convenzione.

Articolo 70. **NORMATIVA TECNICO-ESTETICA PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - DIVIETI**

1. Le norme di carattere tecnico-estetico contenute nel presente articolo costituiscono dovuto riferimento per la progettazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti. In particolare, devono garantire un corretto inserimento nel contesto del paesaggio anche urbano.
2. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici permeabili, ovvero impermeabili, concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto di riferimento e alla valorizzazione dello stesso.
3. Gli interventi che comportino modifiche ai prospetti su fabbricati esistenti dovranno di norma rispettare le dimensioni, gli allineamenti e le proporzioni delle bucatore. In particolare le nuove aperture dovranno essere omogenee per allineamento e/o proporzioni a quelle tipologicamente significative del fabbricato.
4. Nella realizzazione delle facciate, ovvero negli interventi che comportino la riqualificazione complessiva dei prospetti si dovranno adottare materiali di finitura e accorgimenti tecnici resistenti agli agenti atmosferici e possibilmente agli atti vandalici o d'imbrattamento. Nel caso di interventi su edifici esistenti dovranno essere conservati gli eventuali elementi di pregio architettonico rinvenibili in elementi quali gronde, cornicioni, mostre, modanature, decorazioni in forma plastica o pittorica, balaustre, ringhiere, ovvero ogni altro elemento decorativo di pregio. E' fatto divieto di rimuovere dipinti murali, decorazioni artistiche, lapidi, stemmi e altri elementi decorativi, esposti o meno alla pubblica vista, in assenza di spe-

- cifica autorizzazione. L'aspetto e il colore delle facciate devono perseguire un armonioso inserimento nel contesto e il rispetto degli elementi qualificanti il paesaggio anche urbano.
5. Le riprese parziali di coloriture devono essere eseguite con colori uguali a quelli già in essere.
 6. La realizzazione o il restauro di dipinti murali e decorazioni artistiche in luoghi o su muri visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, comprese le varie forme di "murales", deve essere autorizzata nell'ambito del procedimento del titolo edilizio relativo al caso di specie. In tal senso, alla pratica deve essere allegata un'adeguata documentazione fotografica e il progetto deve contenere un bozzetto in scala dell'opera, riportata sul rilievo grafico del manufatto interessato, nonché una descrizione tecnica dell'intervento.
 7. La realizzazione di balconi, ovvero la modifica di quelli esistenti, potrà ritenersi consentita qualora dal progetto risulti che essa, oltre a rispettare le normative vigenti, non pregiudica l'immagine dei fronti edilizi, anche con riferimento all'eventuale sussistenza e ubicazione di altri balconi e delle loro caratteristiche, a condizione che non rechi pregiudizio alle eventuali decorazioni architettoniche e/o pittoriche presenti sui prospetti.
 8. Non costituiscono alterazione significativa dei prospetti i seguenti interventi, non soggetti a titolo e comunque necessariamente conformi alle normative vigenti, volti all'adeguamento o all'inserimento di nuovi impianti tecnologici:
 - a) fori di areazione da realizzare in facciata, sia raso muro che muniti di terminali, ovvero di griglie di protezione, di minima sporgenza e del medesimo colore della facciata, a condizione che non interferiscano con modanature architettoniche o decorazioni dipinte e che l'intonaco ed il relativo colore siano adeguatamente ripristinati al contorno;
 - b) nicchie per alloggiamento contatori e simili, da realizzare in facciate lisce o all'interno di balconi e logge o nel corpo di muretti e recinzioni, a condizione che, fatto salvo il rispetto delle specifiche normative, abbiano sportello metallico raso muro, tinteggiato come la facciata, non interferiscano con basamenti bugnati o rivestiti in pietra o comunque decorati, non intacchino i bauletti o le coperture di coronamento dei suddetti muretti né tantomeno le cancellate.
 9. I suddetti interventi dovranno comunque perseguire criteri di allineamento e simmetria in base a criteri estetici e di logica architettonica.
 10. Nel caso di realizzazione di nuovi edifici o di nuovi corpi di fabbrica, i fori, le aperture, i camini, le sporgenze, le tettoie, devono essere muniti di reti protettive, dissuasori o altri accorgimenti idonei ad evitare lo stanziamento e il rifugio di piccioni o di animali che comunque possano conseguire problemi di igiene e decoro. Tali accorgimenti non devono pregiudicare l'eventuale nidificazione di rondini, rondoni, balestrucci e chiroteri.
 11. La superficie delle terrazze a tasca, qualora la loro previsione risulti ammissibile in relazione alle caratteristiche dell'edificio, non dovrà superare il 15% della superficie utile lorda dell'unità immobiliare oggetto di intervento sul livello sottostante la copertura.
 12. Non è mai consentita la finitura a vista di coperture a terrazza, anche non praticabili, mediante l'uso di guaine e/o membrane, guaine liquide o trasparenti nonché di lastre ondulate in plastica.
 13. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nei commi 4, 5, 6, 8, 9 e 11 del presente articolo, fatta salva ogni eventuale sanzione dovuta dalla normativa vigente, si provvederà ai sensi del successivo articolo 79.
 14. Al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare la qualità e il decoro degli spazi pubblici e/o di uso pubblico, anche in concessione ai privati, tutte le occupazioni di natura pubblica, ovvero privata, su suolo pubblico e/o di uso pubblico in concessione (dehors, panchine, vasi cestini e ogni altro elemento di arredo urbano) devono essere sottoposte al parere dei competenti Uffici comunali.
 15. La realizzazione di cappotti termici, o comunque di rivestimenti finalizzati al risparmio energetico, relativi a facciate di edifici direttamente prospicienti il suolo pubblico, con conseguente necessità di occupare porzione dello stesso, è ammessa senza che debba essere corrisposto alcun canone, alle seguenti condizioni:

- a) deve essere garantito il raggiungimento dei requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalle normative vigenti;
- b) lo spessore non deve superare i 10 cm.;
- c) l'intervento deve riguardare l'intera facciata dell'edificio e deve risultare compatibile con le esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

L'intervento è comunque subordinato al nulla osta dell'Ufficio patrimonio del Comune e dell'Ufficio Arredo urbano. Per gli edifici che ricadono in zone di conservazione e per quelli comunque classificati A1, A2 e A3 dal PUC, la fattibilità dell'intervento dovrà essere preventivamente valutata dalla Commissione per il paesaggio.

Articolo 71. **INSTALLAZIONE DI ANTENNE E PARABOLE A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. In caso di interventi di nuova costruzione, ovvero di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione di edificio costituito da almeno due unità immobiliari, ossia plurifamiliare, l'impianto per la ricezione di trasmissioni satellitari dovrà essere centralizzato e rispettare le prescrizioni del presente articolo. Tale centralizzazione deve essere progettata e condotta in modo da contenere il più possibile le dimensioni delle parti visibili, compatibilmente con le esigenze di ricezione: nel caso in cui, per le caratteristiche tipologiche e di destinazione dell'edificio comunque plurifamiliare, risultasse necessaria l'installazione di più parabole, siano esse centralizzate, ovvero centralizzate e singole, ciò dovrà essere congruamente motivato nell'ambito del progetto edilizio, privilegiando comunque, per ciascuna parabola centralizzata, l'utilizzazione da parte del maggior numero possibile di unità immobiliari.
2. Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino il completo rifacimento, anche in manutenzione straordinaria, del vano scala di edificio plurifamiliare, è fatto obbligo di provvedere alla centralizzazione degli impianti di ricezione satellitare esistenti alle disposizioni del presente articolo, ovvero alla predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti, con ciò intendendosi l'insieme delle opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentono di inserire, anche in un secondo tempo, la suddetta centralizzazione, senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.
3. Nel caso di interventi, anche in manutenzione straordinaria, estesi all'intera copertura dell'edificio, dovrà provvedersi a ricondurre le relative antenne e/o parabole esistenti, ovunque risultino installate nell'intero edificio, al corretto posizionamento previsto dal presente articolo. Dovrà parimenti provvedersi nel caso di interventi, anche in manutenzione straordinaria, che giungano ad interessare almeno una intera facciata, riconducendo alla copertura le antenne e/o parabole che, con riguardo al suo complessivo aspetto, risultassero installate non conformemente al presente articolo.
4. L'installazione di nuovi apparati per la ricezione delle trasmissioni satellitari è consentita, anche in assenza di interventi di carattere edilizio:
 - a) nel caso di edificio costituito da più unità immobiliari, in numero non superiore a una per ogni unità immobiliare, del tipo fisso od orientabile, purché l'edificio non sia già predisposto per la centralizzazione degli impianti in questione, dovendosi allora riferire ed avvalere di tale predisposizione;
 - b) nel caso di edifici costituiti da unica unità immobiliare in numero pari a una sola parabola, del tipo fisso od orientabile.
5. Le antenne e parabole di nuova installazione, anche per adeguamento e/o sostituzione di quelle esistenti, devono essere posizionate preferibilmente sulla falda di copertura dell'edificio opposta alla pubblica via o allo spazio pubblico prospiciente il suo fronte. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibile dalla pubblica via. Il posizionamento sulla falda prospiciente il luogo pubblico è pertanto tollerato subordinatamente ed in relazione alla sussistenza di motivate ragioni tecniche che non consentono di operare altrimenti e dovrà risultare il più possibile defilato dalla visuale offerta dal luogo pubblico. In ogni caso, la distanza dal filo di gronda non potrà mai essere inferiore

- re all'altezza in opera dell'antenna o parabola. In nessun caso potranno essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
6. Non sono consentite, anche nel caso che si intenda o si debba adeguare e/o sostituire antenne o parabole esistenti, installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura, su essenze arboree, su elementi facenti parte di impianti di protezione da scariche atmosferiche e di protezione antincendio, ovvero su impianti pubblici di qualunque natura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
 7. Indipendentemente dalla loro collocazione, le parabole dovranno:
 - a) avere dimensioni il più possibili ridotte reperibili in commercio e mai un diametro superiore a cm.120 per impianto collettivo e a cm.100 per impianto singolo;
 - b) avere una colorazione conforme a quella del manto della relativa copertura o dell'elemento edilizio su cui dovranno essere installate;
 - c) essere prive in ogni caso di logotipi, fregi, scritte o altri elementi in grado di richiamarne, e così rimarcarne, la presenza. Gli apparati di corredo (scatole di amplificazione, di distribuzione ecc.) di norma dovranno essere mantenuti all'interno dell'edificio e i cavi di collegamento tra parabole e apparecchi riceventi non dovranno risultare visibili. Nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti, i suddetti cavi, qualora dovessero essere fissati esternamente, dovranno essere collocati entro canalizzazioni di dimensioni tali da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto, ovvero posizionati seguendo grondaie e/o cornicioni, così da risultare di fatto e da questi mimetizzati, anche con colorazioni che si accordino con quella di finitura della muratura.
 8. L'installazione di antenne o parabole su immobili sottoposti al vincolo monumentale ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. è subordinato al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Monumentali mentre quella su immobili soggetti al vincolo paesaggistico di cui agli articoli 136 e 142 del decreto citato, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
 9. L'installazione di antenne e parabole nel rispetto del presente articolo non richiede alcun adempimento o titolo edilizio, fatto salvo, se del caso, quanto previsto al precedente comma 8, ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.
 10. Laddove sussistano motivate ragioni tecniche che non consentano di provvedere secondo le prescrizioni di cui sopra, l'interessato, sia esso singolo proprietario o amministratore, dovrà presentare relativa istanza allo Sportello unico per l'edilizia, integrata da apposita attestazione rilasciata dall'installatore, al fine di attuare diversa soluzione.
 11. La dichiarazione di conformità prevista dal DM n.37/2008 e s.m. e i., rilasciata in data successiva a quella di entrata in vigore del presente regolamento, equivarrà a documentazione comprovante la conformità dell'installazione alle prescrizioni del presente articolo, ossia alla non sussistenza della necessità, da parte dell'interessato, di presentare l'istanza di deroga di cui al comma precedente.
 12. La sostituzione nella stessa posizione di antenne e parabole già posizionate nel rispetto degli adempimenti previsti dalla Deliberazione del Consiglio comunale n.28 del 13 maggio 1999, ovvero del "Piano del paesaggio urbano" approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.13 del 27 aprile 2009, o di antenne e parabole che risultino ubicate conformemente a quanto prescritto dal presente articolo, costituisce intervento di manutenzione ordinaria.
 13. In caso di contestazione riguardante la non conformità alle presenti norme di una antenna o di una parabola, qualora l'eventuale evidenza di sue determinate caratteristiche tecniche non consenta diversamente, a dimostrazione della data di sua installazione farà fede la data riportata sulla relativa dichiarazione di conformità, ovvero la data riportata sulla fattura, ovvero quella resa con autocertificazione dal proprietario o possessore dell'immobile interessato dall'installazione.

14. Fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dal D.Lgs. n.42/2004 e s.m. e i. nel caso di immobili tutelati dal Codice del paesaggio nonché quelle previste da normative statali e regionali in materia, ovvero da altri regolamenti o specifiche normative di settore, l'installazione o sostituzione di antenne e parabole attuata in difformità dalle prescrizioni del presente articolo comporterà la sanzione da determinarsi a norma del successivo articolo 79, oltre alla rimozione dell'antenna o della parabola a cura e spese del cittadino inadempiente.

Articolo 72. **INSTALLAZIONE DI UNITA' ESTERNE RELATIVE AD IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE A SERVIZIO DEGLI EDIFICI**

1. L'installazione di unità/apparecchiature funzionali al condizionamento e/o alla climatizzazione all'interno della sagoma dell'edificio, quale definita dall'articolo 82 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i, non necessita di alcun titolo edilizio.
2. L'installazione a sporgere o pensile al di fuori della sagoma dell'edificio, può essere consentita, avvalendosi del relativo titolo edilizio, nel caso in cui la relativa soluzione progettuale sia idoneamente inserita nel contesto architettonico dell'edificio.
3. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel precedente comma 2, si procederà ai sensi dell'articolo 43 della L.R. n.16/2008 e s.m. e i.

Articolo 73. **SERRAMENTI E INFISSI ESTERNI**

1. I serramenti vetrati delle finestre di ogni edificio e i relativi infissi devono rispettare le condizioni del vigente Piano del paesaggio urbano.
2. I serramenti, le persiane, le inferriate e simili non devono ingombrare il suolo pubblico, ovvero di uso pubblico, all'intorno degli edifici, neppure nel movimento di apertura, se non ad altezza superiore a m.2,20 dal suolo soggetto a solo transito pedonale ed a m.5,00 dal suolo aperto al transito veicolare.
3. Le porte dei locali che, per norme di legge o di regolamento, devono aprirsi verso l'esterno devono essere preferibilmente collocate in posizione arretrata rispetto al filo dei muri perimetrali degli edifici, in modo che nel movimento di apertura non ingombrino il suolo pubblico o di accesso pubblico. In tal caso gli spazi coperti dovranno essere adeguatamente illuminati.
4. Fatto salvo quanto previsto dal comma precedente, nel caso di interventi di integrale rifacimento di facciate, ovvero di sostituzione delle persiane, o di infissi comunque apribili verso l'esterno, se prospicienti su suolo pubblico o di uso pubblico ad altezza inferiore a m.2,20, si dovrà provvedere alla dotazione di persiane o di infissi scorrevoli in aderenza alla facciata, le cui guide dovranno essere opportunamente mitigate in relazione alle caratteristiche della facciata.
5. In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente articolo, sarà provveduto a norma del successivo articolo 79.

Articolo 74. **SPORGENZE SU SUOLO PUBBLICO**

1. I balconi e altri aggetti non possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici se non superiormente all'altezza di m.3,00 dal marciapiede, soggetto ad esclusivo traffico pedonale, prospiciente una strada pubblica o uno spazio di uso pubblico e m.5,00 dal suolo aperto al transito veicolare. Tale altezza si misura a partire dall'intradosso dei balconi o degli aggetti, con riferimento al marciapiede ovvero al suolo pubblico nei casi ove non esista il marciapiede. Nel caso di marciapiedi o strade in pendenza tali altezze devono essere verificate nel punto minimo. Nelle zone di tessuto storico e in quelle sottoposte a tutela paesaggistica le tipologie dovranno rispettare le forme e i modelli della tradizione costruttiva locale.

2. La larghezza di detti balconi e aggetti, misurata dal vivo del muro, dovrà essere minore di cm.30 rispetto alla larghezza del marciapiede e in ogni caso non potrà superare la larghezza di m.1,50.

Articolo 75. PARCHEGGI A RASO E PASSI CARRABILI

1. Le nuove aree sistemate a parcheggi privati a raso plurimi, intendendosi per tali le aree nelle quali siano previsti più posti auto privati, devono essere poste almeno a m.3,00 di distanza dalle finestre del piano terra, salvo diverso accordo con la proprietà interessata, ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto. Nella progettazione e nella realizzazione di parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del terreno, con utilizzo di materiali valutati nel contesto.
2. Qualora, per l'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici, si rendesse necessario l'adattamento dei marciapiedi, questo dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti norme del Codice della strada. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi per accedere ai propri locali, ovvero agli immobili di proprietà, con veicoli, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione competente. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuosa la linea del marciapiede.

Articolo 76. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

1. Le vie di nuova formazione devono essere munite di marciapiedi nonché di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. La realizzazione di marciapiedi e di passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico, sia a raso che rialzati, ancorché realizzati su area privata, se effettuati dai proprietari degli immobili che li fronteggiano, devono essere eseguita con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune, ovvero dall'Amministrazione competente.
3. Qualora la percorribilità dei marciapiedi e dei passaggi, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, si palesi o risulti non sicura, il Comune, ovvero l'Amministrazione competente, dispone che gli stessi siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

Articolo 77. BARRIERE ARCHITETTONICHE

CAPO I

Obbiettivi, indirizzi e disposizioni generali

1. Le barriere architettoniche sono definite dall'articolo 2 del DM 14 giugno 1989, n. 236.
2. Nelle sistemazioni e costruzioni di spazi e di edifici privati e pubblici o destinati ad uso pubblico o comunque accessibili al pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al DPR 24 luglio 1996, n. 503, nonché, per quanto riguarda la normativa tecnica, quelle di cui al DM 14 giugno 1989, n. 236.
3. Nei locali pubblici e/o privati aperti al pubblico di cui appresso
 - negozi di qualsiasi genere
 - pubblici esercizi
 - attività comunque commerciali
 - attività artigianali
 - attività di servizio alle persone

- attività culturali, ricreative e sportive
- studi medici, studi medici convenzionati e ambulatori convenzionati
- sedi di associazioni e complessi terziario-direzionali

è fatto obbligo, in caso di intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria come pure di cambio di destinazione d'uso anche senza opere, con esclusione dei casi di mero adeguamento e/o dotazione di impianti tecnologici, di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità o la visitabilità, ciò compatibilmente con le dimensioni dei locali e delle aperture preesistenti. Fatto salva ogni eventuale normativa statale, regionale e/o di settore, il suddetto obbligo non sussiste nel caso di insediamento di nuove attività, da eseguirsi in assenza di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, in luogo di altre aventi il medesimo utilizzo, nonché nel caso di interventi relativi ad usi ammessi, anche se da insediare con opere edilizie, se ed in quanto assimilati alla destinazione residenziale.

4. Nei casi d'obbligo di cui al comma precedente, la dotazione di servizi igienici dovrà essere adeguata alle prescrizioni per renderli fruibili da persone diversamente abili quando questa sia già obbligatoria per legge o normativa di settore. Dovrà altresì essere garantita possibilità di accesso agli spazi di relazione sia per l'esercizio di attività commerciali, o comunque di vendita e di prestazione del servizio, che per lo svolgimento di attività ricreative e nei complessi terziario-direzionali e culturali. Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali e artigianali, gli spazi di fruizione del servizio o dell'attività, di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione.
5. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora il previsto superamento di un dislivello avvenga attraverso l'utilizzo di rampe, queste dovranno avere preferibilmente una pendenza non superiore all' 6%, con possibilità di deroga, secondo quanto stabilito dal comma successivo, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di tale pendenza e comunque solo se di lunghezza non superiore a m.2,00. Tale deroga non è consentita nel caso della ristrutturazione di interi edifici di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 9 gennaio 1989, n.13, e s.m. e i., fatto salvo quanto statuito dall'articolo 4 della medesima.
6. Laddove le caratteristiche delle unità immobiliari da doversi adeguare, anche in ragione delle esigenze funzionali di esercizio e/o del livello del piano di loro ubicazione non consentano di rispettare i suddetti parametri dimensionali, fatto salvo comunque ogni dovuto adempimento eventualmente dovuto con riferimento alla vigente legislazione in materia, potrà essere consentita deroga, al fine di assentire, se del caso, le possibili soluzioni che, in quanto proposte quali alternative, risultassero comunque finalizzate al miglioramento della fruibilità. Laddove la particolarità del caso, quale descritta da dettagliata relazione corredata da opportuna documentazione fotografica, non permettesse di poter conseguire alcun adattamento nei sensi di cui sopra, tale deroga potrà consentire anche l'uso di pedane esterne amovibili, in alluminio o altro materiale, da posizionare al momento dell'utilizzo.
7. In ogni caso, qualora la deroga riguardi l'assenso all'attuazione, ovvero all'uso, di soluzioni e/o impianti la cui sussistenza potesse non essere direttamente percepita dagli spazi pubblici, ovvero riguardi l'utilizzazione di pedane che non consentano autonomia d'uso, i relativi locali dovranno essere dotati di cartello informativo, integrato dal simbolo internazionale di accessibilità di cui al DPR n.503/1996, posto all'esterno dell'edificio e visibile dai suddetti spazi che attesti ed illustri la possibilità e le modalità di essere fruiti anche da persone diversamente abili nonché di un pulsante di chiamata per ottenere tempestiva assistenza all'ingresso.
8. Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione dettate da vincoli storici o monumentali (con riguardo alle quali dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo) nonché quelle di fruizione degli spazi pubblici, così che sono da considerarsi in genere non consentiti interventi che prevedano rampe su marciapiedi e/o spazi pubblici.

CAPO II

Ulteriori prescrizioni per edifici pubblici e/o privati aperti al pubblico

9. Sale per culto, riunioni, conferenze, spettacoli

- a) Nel caso di nuove costruzioni, di interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione ordinaria o di cambi di destinazione d'uso anche senza opere che intendano conseguire luoghi destinati al culto, a riunioni, conferenze o a spettacoli rivolti al pubblico sotto qualsiasi forma, almeno una sala dovrà essere visitabile ed utilizzabile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria. Laddove non sussistente, si dovrà provvedere alla realizzazione di un servizio igienico, dotato di antibagno se non prospiciente su locali di disimpegno, accessibile e fruibile da persone diversamente abili.
- b) La sala o la zona comunque fruibile dovrà essere raggiungibile dall'esterno mediante percorsi continui, raccordati con rampe o con ascensore: sono consentiti i montascale solo nel caso di interventi su edifici esistenti e qualora le strutture e le esigenze di conservazione dettate dall'eventuale vincolo storico o monumentale non consentano le altre soluzioni.
- c) Dovrà altresì essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per ogni successivi cento posti o frazione.
- d) Lo stallo deve avere lunghezza non inferiore a m.1,20, larghezza non inferiore a m.1,10 e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e di profondità non inferiore a ml.1,20. La pavimentazione deve essere orizzontale.

10. Strutture ricettive

Nelle strutture ricettive alberghiere e nelle 'strutture ricettive all'aria aperta' disciplinate al titolo II della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 e s.m. e i., per la progettazione ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, deve farsi riferimento alle specifiche normative statali e regionali, ai relativi regolamenti di esecuzione nonché alle normative di settore. I progetti dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

- a) le parti comuni debbono essere accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria;
- b) nel caso che il numero di stanze od alloggi sia inferiore a 10, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote. Qualora il numero sia superiore a dieci, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette debbono essere due ogni 40 o frazione;
- c) l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di sostituzione edilizia o ristrutturazione di edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso;
- d) nei villaggi turistici e nei campeggi, oltre a tutti i servizi e attrezzature comuni, deve essere accessibile e dotato di servizi che ne rendano agevole l'uso da parte di persone su sedie a ruote, almeno il 5% delle superfici destinate al soggiorno degli ospiti, con un minimo di due unità;
- e) nel caso di servizi igienici comuni deve essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per portatori di handicap ogni 40 ospiti o frazione.

11. Ulteriori prescrizioni riguardanti casi di dovuto adeguamento dei locali destinati a servizi igienici

- a) Fatto salvo ogni ulteriore adempimento eventualmente già previsto dalle normative comunitarie, statali e regionali vigenti, ovvero dal presente regolamento, nel caso di nuovi edifici, di sostituzione edilizia ovvero di ristrutturazione edilizia comportante

demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, destinati o da destinarsi ad attività commerciali, artigianali o comunque produttive di qualsiasi genere, di servizio alla persona, ovvero terziario-direzionali, a studi medici anche convenzionati, nonché ad e ambulatori convenzionati e non, dovrà essere comunque garantita la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile da persone diversamente abili se la nuova superficie, ovvero quella oggetto di intervento, comprensiva dei locali di servizio o di supporto, supera i mq.250.

- b) Qualora per le dimensioni dell'edificio o dell'intervento, siano previste superfici con estensione maggiore, il numero dei servizi igienici fruibili da persone diversamente abili dovrà essere incrementato in proporzione, e comunque con un ulteriore servizio igienico ogni frazione di mq.100.
- c) Negli edifici o lori parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie convenzionate, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persone dotate di carrozzina.

12. Aziende soggette al collocamento obbligatorio

Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette a collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se è possibile accedere, secondo le prescrizioni del presente regolamento ove più restrittive rispetto alle norme nazionali, a tutti i settori produttivi, agli uffici amministrativi e ad almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici.

Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.

La presente norma si applica anche in tutte le variazioni di destinazione o di passaggio dell'azienda tra quelle soggette a collocamento obbligatorio.

13. Autorimesse

- a) In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso da piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 6%, purché di modesto sviluppo lineare.
- b) Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre di posti auto, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di larghezza non inferiore a ml.3,20 da riservarsi a eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati da apposita simbologia.

14. Impianti sportivi pubblici e privati

- a) Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per persone diversamente abili mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee nel rispetto delle specifiche normative vigenti.
- b) Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve essere dotato di almeno uno spogliatoio accessibile e dotato di porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da persone diversamente abili.
- c) Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve altresì essere dotato di almeno una cabina doccia accessibile per ogni sesso. La cabina dovrà essere dotata di porta apribile verso l'esterno, nonché di tutti gli elementi accessori posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da persone diversamente abili.
- d) Le tribune e gli altri spazi riservati destinati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle manifestazioni cui l'impianto è destinato, posti riservati e accessibili da persone diversamente abili, in numero e con dimensioni così come previsto dalle normative vigenti.

TITOLO IX

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 78. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistico-edilizi sono definiti dalle specifiche definizioni delle norme di conformità e congruenza del PUC, ovvero dalle normative che a queste dovessero subentrare.

Articolo 79. INOTTEMPERANZE E SANZIONI

1. In caso di inosservanza delle normative del presente regolamento, fatte salve le sanzioni previste da normative statali e regionali in materia e di quelle eventualmente previste da altri regolamenti o specifiche normative di settore, il Comune applica la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 7-bis del D.Lgs. n.267/2000 e s.m. e i. (TUEL), che prevede il pagamento di una somma da €.25 a €.500, ed emette diffida e messa in mora fissando il termine per l'adempimento.
2. Per quanto attiene il pagamento delle sanzioni in misura ridotta, visto l'articolo 16, comma 2, della legge n.689/1981, quale sostituito dall'articolo 6-bis della legge 24 luglio 2008, n.125, di conversione del D.L. 23 maggio 2008, n.92, che istituisce la possibilità, per le violazioni relative ai regolamenti comunali e alle ordinanze sindacali, di stabilire diverso importo, in deroga alle disposizioni del primo comma del medesimo articolo 16, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista dal già richiamato articolo 7-bis del D.Lgs. n.267/2000, e visto altresì la deliberazione della Giunta comunale n.293 del 22.09.2008 ("Norme organizzative per l'applicazione delle sanzioni amministrative alle violazioni ai regolamenti ed alle ordinanze comunali in genere in materia di sicurezza urbana") che gradua le somme imputabili a pagamento in misura ridotta in quattro fasce d'importi, rispettivamente di 50, 100, 200 e 300 Euro, dovrà farsi riferimento alla tabella di cui appresso, nella quale i singoli importi risultano individuati in funzione della gravità della relativa violazione. Gli stessi potranno essere diversamente quantificati con Delibera della Giunta comunale. Per quanto attiene eventuali scritti difensivi, modalità e tempi di ricorso, si rimanda alla disciplina di cui alla legge n.689/1981.
3. Al Comandante del Corpo di PM, in qualità di autorità competente alla gestione delle violazioni amministrative di spettanza comunale, ai sensi dell'articolo 17 della legge n.689/1981 e s.m. e i., permane la discrezionalità dirigenziale, nell'ambito di parametri di massima predeterminati e tenuto conto della natura della violazione e di eventuali ragioni giustificative del comportamento illecito, di graduare le sanzioni amministrative pecuniarie in sede di adozione di ordinanza-ingiunzione di pagamento.

- TIPO DI ILLECITO	(ARTICOLO R.E. DI RIFERIMENTO)	PAGAMENTO IN MISURA RIDOTTA
mancata comunicazione di inizio dei lavori della DIA	(art. 19, comma 7)	€. 300,00
incompletezza della comunicazione di inizio lavori della DIA	(art.19, comma 7):	€. 100,00
incompletezza, anche parziale, della comunicazione di ultimazione dei lavori di DIA :	(art. 19, comma 9 e comma 8, lettere b, c, d, e f)	€. 100,00
incompletezza, anche parziale, della comunicazione di ultimazione dei lavori di SCIA e di CILA	(art. 19, comma 10 e comma 8, lettere a, b, c, d, e f):	€. 100,00
mancata comunicazione di inizio dei lavori del permesso di costruire	(art. 26, comma 9):	€. 300,00
incompletezza, anche parziale, della comunicazione di inizio dei lavori del permesso di	costruire (art. 26, comma 9):	€. 100,00
mancata comunicazione di dimissione dall'incarico di Direttore dei Lavori e/o di Direttore dei lavori delle strutture:	(art.27, comma 3)	€. 300,00
incompletezza della comunicazione di dimissione dall'incarico di Direttore dei Lavori e/o di Direttore dei lavori delle strutture	(art.27, comma 3):	€. 100,00
mancata comunicazione della sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo;:	(art.27, comma 4)	€. 100,00
mancata comunicazione della nomina di nuovo Direttore dei lavori o sua incompletezza;	(art.27, comma 4)	€. 300,00
mancata tenuta a disposizione in cantiere del titolo edilizio	(art.28, comma 4):	€. 100,00;
mancata tenuta a disposizione in cantiere della copia di ogni eventuale altro parere, autorizzazione o nulla osta necessario, ovvero mancanza della documentazione prevista dagli articoli 65 e 66 del DPR n.380/2001	(articolo 28, comma 4, lettera 'b')	€. 100,00
incompletezza della documentazione che deve essere tenuta a disposizione delle competenti Autorità:	(articolo 28, comma 4, lettere 'a' e 'b')	€. 100,00
mancata tenuta a disposizione in cantiere dell'elenco dei documenti presentati assieme al progetto della DIA e /o mancanza dell'autocertificazione circa l'avvenuto decorso del termine per l'inizio dei lavori in assenza di atti inibitori da parte del Comune	(art.28, comma 5):	€. 100,00
mancata recinzione del cantiere	(art.30, comma 1):	€. 300,00
mancata risistemazione degli spazi pubblici o aperti al pubblico dopo la chiusura dei cantieri	(art.30. comma 7):	€. 300,00
ulteriori inottemperanze relative agli obblighi inerenti la recinzione dei cantieri;:	(art.30)	€. 100,00
inizio dei lavori in assenza della verifica dei punti fissi, mancata trasmissione al Comune della relazione inerente le quote di livello del fabbricato;	(art.31, comma 4):	€. 300,00
cartello indicatore incompleto dei dati dovuti in relazione al caso di specie	(art.32, comma 2, secondo periodo)	€. 100,00
mancata comunicazione di ultimazione dei lavori del permesso di costruire	(art. 38, comma 1):	€. 300,00
incompletezza, anche parziale, della comunicazione di ultimazione dei lavori del permesso di costruire	(art. 38, commi 6 e 7):	€. 100,00
incompletezza della comunicazione relativa alla non avvenuta ultimazione dei lavori nei termini previsti dal titolo edilizio	(art.39, comma 3):;	€. 100,00
mancata trasmissione, nei termini previsti, della comunicazione relativa alla non avvenuta ultimazione dei lavori nei termini previsti dal titolo edilizio	(art.39, comma 3):	€. 300,00
inottemperanza alle prescrizioni e agli obblighi riguardanti le recinzioni	(art.64):	€. 200,00
inottemperanza alle prescrizioni e agli obblighi riguardanti la	(art.67):	€. 100,00

conservazione e il decoro degli edifici		200,00
inottemperanza alle prescrizioni e agli obblighi riguardanti il dovuto rispetto delle caratteristiche estetiche degli edifici	(art.70, commi 4, 5, 6, 8, 9 e 12):	€. 200,00
inottemperanza alle prescrizioni riguardanti l'installazione di antenne e/o parabole	(art.71):	€. 300,00
inottemperanze alle prescrizioni riguardanti le caratteristiche di aspetto dei serramenti e degli infissi esterni	(articolo 73):	€. 150,00

Articolo 80. - ENTRATA IN VIGORE

1. Il regolamento edilizio entra in vigore a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune. Dell'avvenuta approvazione è data notizia mediante pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria. Le sue disposizioni, qualora risultassero in contrasto con quelle statali e/o regionali che dovessero subentrare, dovranno ritenersi automaticamente adeguate alle stesse a far tempo dalla loro entrata in vigore.
2. Le disposizioni, del presente regolamento, qualora risultassero in contrasto con quelle statali e/o regionali che dovessero subentrare, dovranno ritenersi automaticamente adeguate alle stesse a far tempo dalla loro entrata in vigore.
3. Le modalità di presentazione dei titoli edilizi di cui al presente regolamento, e i relativi procedimenti, troveranno adeguamento automatico qualora il Comune adottasse relativa deliberazione che, con riferimento delle leggi statali e/o regionali, definisca modalità di invio in tutto o in parte telematico.

Articolo 81. NORME ABROGATE

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio sono abrogati il precedente Regolamento edilizio, gli articoli 13 e 15 del "Piano del paesaggio urbano" approvato con DCC n.13 del 27 aprile 2009, l'articolo 2, comma 3, limitatamente all'ultimo periodo, del "Regolamento per la detenzione, circolazione e cattura animali" nonché tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le disposizioni contenute nel presente regolamento.
2. Le sanzioni di cui al presente regolamento sostituiscono quelle di cui alla DGC n.293 del 22 settembre 2008.