

COMUNE DI CASELLA
PROVINCIA DI GENOVA

REGOLAMENTO
EDILIZIO COMUNALE
APPROVATO CON D.C.C. N. 12 DEL 30.04.2010

SOMMARIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del regolamento edilizio.	pag. 4
Art. 2 – Modelli di riferimento.	pag. 4

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA

Art. 3 – Istituzione della commissione edilizia comunale.	pag. 5
Art. 4 – Nomina e composizione della commissione edilizia.	pag. 5

CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO

Art. 5 – Compiti della commissione edilizia.	pag. 5
Art. 6 – Funzionamento della commissione edilizia comunale.	pag. 6

TITOLO III

TITOLI EDILIZI

CAPO I - OGGETTO EDILIZIO

Art. 7 - Immobili e costruzioni.	pag. 7
Art. 8 – Edificio.	pag. 7
Art. 9 – Impianto.	pag. 7
Art. 10 – Infrastruttura.	pag. 7
Art. 11 – Manufatti diversi.	pag. 7
Art. 12 – Unità immobiliari e parti comuni.	pag. 8

CAPO II - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - NORME COMUNI

Art. 13 – Soggetti aventi titolo	pag. 8
Art. 14 – Determinazione punti fissi	pag. 9
Art. 15 – Cartello indicatore	pag. 9
Art. 16 - Conduzione cantiere	pag. 10
Art. 17 – Ritrovamenti Archeologici	pag. 10
Art. 18 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	pag. 10
Art. 19 – Varianti in corso d'opera	pag. 10
Art. 20 – Documentazione della richiesta di variante.	pag. 11
Art. 21 – Ultimazione lavori.	pag. 11
Art. 22 – Certificato di agibilità.	pag. 11
Art. 23 – Utilizzazione abusiva degli edifici.	pag. 11
Art. 24 – Opere urgenti	pag. 11

CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 25 – Richiesta e documentazione	pag. 12
Art. 26 – Pubblicità dell'atto	pag. 13
Art. 27 – Comunicazione di inizio lavori	pag. 14
Art. 28 – Trasferibilità del permesso di costruire	pag. 14
Art. 29 – Decadenza e annullamento del permesso di costruire	pag. 14
Art. 30 – Rinnovo del permesso di costruire	pag. 14

CAPO IV - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 31 – Denuncia di inizio attività edilizia.	Pag. 14
Art. 32 – Denuncia di inizio attività - Documentazione.	Pag. 14

CAPO V - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 33 – Definizione.	pag. 15
Art. 34 – Richiesta.	pag. 15
Art. 35 – Rilascio.	pag. 15

TITOLO IV **NORME IGIENICO - SANITARIE E TECNICHE**

CAPO I - NORME IGIENICO – SANITARIE

Art. 36 – Salubrità del terreno.	Pag. 15
Art. 37 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.	Pag. 15
Art. 38 – Intercapedini e griglie di aerazione	Pag. 16
Art. 39 – Requisiti di carattere termico	Pag. 16
Art. 40 - Requisiti di carattere acustico.	Pag. 16
Art. 41 - Requisiti illuminotecnici.	Pag. 16
Art. 42 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.	Pag. 17
Art. 43 - Abbattimento delle barriere architettoniche	Pag. 18

TITOLO V **NORME TECNICHE**

Art. 44 – Ascensori	pag. 18
Art. 45 – Atri di ingresso e passaggi di uso comune	pag. 18
Art. 46 – Balconi e ringhiere	pag. 19
Art. 47 – Cantine – depositi e loro accessi	pag. 19
Art. 48 – Canali di gronda e pluviali	pag. 19
Art. 49 – Chioschi e dehors	pag. 19
Art. 50 – Chiostrine e/o cavedi.	pag. 20
Art. 51 – Controsoffitti.	pag. 20
Art. 52 – Coperture a falde.	pag. 20
Art. 53 – Coperture piane agibili e/o terrazze e lastrici solari.	pag. 20
Art. 54 – Corridoi.	pag. 21
Art. 55 – Cornicioni.	pag. 21
Art. 56 – Cortili chiusi e aperti.	pag. 21
Art. 57 – Facciate.	pag. 21
Art. 58 – Marciapiedi.	pag. 21
Art. 59 – Numeri civici.	pag. 22
Art. 60 – Pannelli solari.	pag. 22
Art. 61 – Paratie frangivento.	pag. 22
Art. 62 – Pergolati e gazebi.	pag. 22
Art. 63 – Piscine.	pag. 22
Art. 64 – Porticati.	pag. 22
Art. 65 – Scale comuni.	pag. 23
Art. 66 – Scale esterne – rampe esterne – gradini di accesso alle abitazioni e soglie.	pag. 23
Art. 67 – Serbatoi GPL.	pag. 23
Art. 68 – Serramenti esterni.	pag. 23
Art. 69 – Soppalchi.	pag. 24
Art. 70 – Sottotetti.	pag. 24
Art. 71 – Tende.	pag. 24
Art. 72 – Tettoie.	pag. 25
Art. 73 – Terrapieni.	pag. 25
Art. 74 – Verande.	pag. 25
Art. 75 – Zoccoli – sporgenze – basamenti - oggetti.	pag. 26

TITOLO VI **USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO**

Art. 76- Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.	Pag. 26
Art. 77 - Rinvenimenti e scoperte.	Pag. 26
Art. 78 - Depositi di materiali.	Pag. 26
Art. 79 – Parcheggi – Box interrati.	Pag. 26
Art. 80 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.	Pag. 27
Art. 81 - Realizzazione di cabine.	Pag. 27
Art. 82 – Manufatti di arredo per giardino	Pag. 27
Art. 83 – Magazzini Interrati	Pag. 27

TITOLO VII
REQUISITI DEGLI IMPIANTI

Art. 84 - Rifornimento idrico.	Pag. 28
Art. 85- Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.	Pag. 28
Art. 86 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.	Pag. 28
Art. 87 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.	Pag. 28
Art. 88 - Impianti di smaltimento delle acque nere.	Pag. 29
Art. 89- Concimaie.	Pag. 29
Art. 90- Impianti igienici.	Pag. 29
Art. 91- Impianti di areazione.	Pag. 29
Art. 92- Impianti di aeraulici.	Pag. 30
Art. 93- Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie..	Pag. 30

TITOLO VIII
DECORO E ARREDO URBANO

Art. 94 – Antenne radio televisive	Pag. 30
Art. 95 - Aggetti e sporgenze su suolo pubblico.	Pag. 31
Art. 96 - Recinzioni.	Pag. 31
Art. 97 - Servitù pubbliche.	Pag. 31
Art. 98 - Disciplina del verde su aree private.	Pag. 32
Art. 99 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.	Pag. 32
Art.100 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.	Pag. 33
Art 10 1- Uscite dalle autorimesse, rampe per transito dei veicoli.	Pag. 33
Art.102 – Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.	Pag. 33

TITOLO IX
NORME DI SICUREZZA E VIABILITA'

Art. 103 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.	Pag. 33
--	---------

TITOLO X
RISPARMIO ENERGETICO

Art. 104 - Misure per il contenimento dei consumi energetici.	Pag. 34
---	---------

TITOLO XI
SANZIONI AMMINISTRATIVE

Art. 105 - Sanzioni amministrative.	Pag. 34
-------------------------------------	---------

TITOLO XII
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 106 - Norme transitorie.	Pag. 35
Art. 107 - Norme abrogate.	Pag. 35
Art. 108 - Casi non previsti dal presente regolamento.	Pag. 35
Art. 109 - Rinvio dinamico.	Pag. 35
Art. 110 - Entrata in vigore.	Pag. 35
Art. 111 - Tolleranze.	Pag. 35

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI E VARIE

Art. 1 – Oggetto del regolamento edilizio.

1. Il presente regolamento edilizio, che nel prosieguo sarà indicato con l'acronimo R.E., disciplina qualsiasi attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. Il R.E. contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le procedure del processo di intervento necessario per realizzarle, modificarle e demolirle, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive.
3. Chiunque abbia titolo a realizzare, modificare o demolire opere edilizie deve attenersi alle prescrizioni del presente R.E..

Art. 2 – Modelli di riferimento.

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente R.E., si propone l'uso della modulistica-tipo predisposta dal comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal comune è consentito l'impiego di *fac-simili* purché contengano tutti gli elementi richiesti dai sopraccitati moduli.

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA

Art. 3 – Istituzione della commissione edilizia comunale.

1. È istituita, in questo comune, la commissione edilizia comunale. Nel prosieguo sarà indicata con l'acronimo C.E..

Art. 4 – Nomina e composizione della commissione edilizia.

1. La commissione edilizia è composta:
 - Da **sei** esperti, di cui n. **5** in rappresentanza di Tecnici (ingegneri, architetti, geologi, geometri) iscritti ai rispettivi ordini o albi professionali e n. **1** laureato nelle discipline giuridico amministrative;
 - Dal Comandante dei Vigili del fuoco;
2. Gli esperti sono nominati dalla Giunta comunale scelti tra terne proposte dal Responsabile del settore tecnico;
3. Il Presidente e il Vice Presidente della C.E. saranno eletti al proprio interno dalla C.E. stessa nella prima seduta dopo la nomina, tra i membri di cui al comma 1.
4. Esercita le funzioni di relatore e segretario della C.E. senza diritto di voto, il responsabile del Settore Tecnico o suo delegato, al quale competono anche le funzioni di convocazione.
5. I membri della Commissione Edilizia restano in carica per tre anni consecutivi e possono essere rieletti una sola volta consecutiva.
6. Per i componenti della Commissione Edilizia Comunale esistono le stesse incompatibilità di parentela fissate dalla legge per i consiglieri comunali e per i membri della Giunta.
7. I membri che non partecipano a due sedute consecutive, senza giustificato motivo, decadono dalla carica.
8. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della C.E., la giunta comunale provvede alla relativa sostituzione con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della stessa. La decadenza è dichiarata e le dimissioni sono accettate con la stessa deliberazione della giunta comunale con la quale si provvede alla sostituzione.
9. Le funzioni amministrative attribuite al Comune in materia di paesaggio, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 della L. R. 21.08.1991 n. 20 e alla L. R. 05.06.2009 n. 22, saranno svolte in forma associata dalla Comunità Montana Valli Genovesi Scrivia e Polcevera tramite la Commissione Locale per il Paesaggio istituita ai sensi dell' art. 2 della L. R. 22/2009

CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO

Art. 5 – Compiti della commissione edilizia.

1. La C.E. è l'organo consultivo del comune nel settore urbanistico ed edilizio. Il sindaco ha facoltà di richiedere il parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
2. Nel settore urbanistico la C.E. esprime il parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti:
 - S.U.A. (Strumenti Urbanistici Attuativi) e relative varianti nonché sulle osservazioni ai medesimi;
3. Nel settore edilizio la C.E. esprime il proprio parere in merito a:
 - tutte le opere soggette a permesso di costruire con esclusione di meri rinnovi, proroghe e volture o presentate con denuncia d'inizio attività in alternativa al permesso di costruire;
4. La C.E. può essere altresì sentita in merito ad ogni questione urbanistico – edilizia, provvedimenti di annullamento di permessi per costruire, pratiche di abusivismo edilizio o condono edilizio e l'approvazione dei progetti delle opere pubbliche comunali.
5. Il Parere della C.E. è reso con riferimento:
 - alla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica- edilizia localmente vigente;
 - alla compatibilità con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico o di altri Piani e Strumenti sovraordinati;
 - alla valutazione della congruità funzionale, tipologica e tecnologica del progetto rispetto alle finalità
 - urbanistiche e prestazionali fissate dal Piano;

- alla valutazione dell'inserimento nel contesto, delle sistemazioni del suolo e degli arredi di pertinenza;
- alla valutazione della correttezza e pertinenza del progetto sotto il profilo giuridico – amministrativo.

Art. 6 – Funzionamento della commissione edilizia comunale. (C.E.C.)

1. La C.E. si riunisce su richiesta di convocazione scritta. La comunicazione deve essere inviata per iscritto dal Responsabile del Settore Tecnico. Le riunioni sono valide se intervengono almeno quattro componenti, Il numero legale dei presenti deve essere verificato al momento di ogni votazione. In caso di assenza contemporanea sia del Presidente che del Vice presidente eletto assumerà la presidenza il più anziano dei presenti.
2. Con la lettera di convocazione viene altresì trasmesso l'ordine del giorno delle pratiche da esaminate nella seduta.
3. La C.E., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - necessità di sopralluogo;
 - eventuali integrazioni degli elaborati progettuali
4. Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.E. dietro assenso del presidente.
5. La C.E. esprime i seguenti pareri:
 - parere favorevole;
 - parere favorevole con eventuali motivate prescrizioni;
 - parere contrario motivato.

È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.

6. Ai lavori della C.E. assiste, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento.
7. Delle adunanze della C.E. viene redatto a mano apposito verbale, firmato al termine della seduta dal presidente e dal segretario, il verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il segretario successivamente provvederà a riscrivere al computer il verbale che verrà firmato da tutti i presenti alla riunione nella seduta successiva.
8. Per argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della C.E. uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.
9. I progetti possono essere esaminati solo se sono stati istruiti dall'ufficio comunale circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.
10. I componenti della C.E. non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca dell'incarico ad opera della giunta comunale e la segnalazione all'ordine od al collegio di appartenenza dell'iscritto.

TITOLO III **TITOLI EDILIZI**

CAPO I OGGETTO EDILIZIO

Art. 7 - Immobili e costruzioni.

1. Sono «beni immobili» ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente «immobili»:
 - il suolo, ovvero le unità di suolo o «aree»;
 - le costruzioni edilizie;
 - gli alberi;
 - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. Opera edilizia o costruzione edilizia è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.

3. Ai fini del presente regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
 - gli edifici;
 - gli impianti, o strutture tecnologiche;
 - le infrastrutture;
 - i manufatti diversi.

Art. 8 – Edificio.

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Art. 9 – Impianto.

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura ad esempio:
 - gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti. campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti, piscine, e simili.

Art. 10 – Infrastruttura.

1. Sono infrastrutture le costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
 - per la mobilità: le strade, i percorsi pedonali e ciclabili, le piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
 - tecnologiche: per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e di informazioni tramite condutture (acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili).

Art. 11 – Manufatti diversi.

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
 - le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, terre armate, barriere antirumore e simili;
 - le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
 - le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
 - i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione;
 - le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
 - le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 12 – Unità immobiliari, parti comuni e pertinenze.

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.

2. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.
3. Sono pertinenze di un'unità immobiliare i manufatti non destinabili alla permanenza continuativa di persone e gli impianti destinati al servizio esclusivo del medesimo fabbricato e debbono essere caratterizzati da:
 - mancato incidenza sul peso insediativo;
 - oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
 - minore dimensione rispetto a quelle dell'immobile principale;
 - individuabilità fisica e strutturale propria;
 - non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo
4. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono:
 - I locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione, verande, tettoie, legnaie, rimesse per attrezzi, gazebo, dehors, volumi tecnici.

che come tali, non rilevano ai fini del calcolo della Superficie Agibile nei limiti di cui alla L.R. 16/2008
5. Le pertinenze, in assenza di specifica disciplina dello strumento urbanistico generale, possono essere realizzate esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi previsti dal vigente strumento urbanistico generale, salvo i casi di parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9 della legge 122/1989.

CAPO II - PERMESSO DI COSTRUIRE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 13 – Soggetti aventi titolo.

1. Hanno titolo a richiedere uno degli atti di cui al presente titolo, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
 - g) l'affittuario agrario di cui alla Legge 11.02.1971, n. 11, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di beni demaniali;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - j) l'Amministratore di condominio per quanto riguarda i beni comuni.
2. Per richiedenti di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo è attestato da uno dei seguenti documenti:
 - copia atto notarile.
3. Per i richiedenti di cui alle lettere e), f) e g) del precedente comma 1, il titolo è attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dell'ufficio regionale dell'agricoltura.
4. In luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

5. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del d. P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Il titolo prescritto dovrà essere prodotto, in ogni caso, prima del ritiro del permesso di costruire o nel caso di denuncia di inizio attività, prima di dare inizio ai lavori.

Art. 14 – Determinazione di punti fissi.

1. In caso di nuova costruzione il direttore dei lavori prima dell'inizio delle opere procede autonomamente a fissare i capisaldi altimetrici e planimetrici di riferimento inviando al Comune un'apposita relazione asseverata corredata della planimetria di rilievo (stato attuale) approvata sulla quale sono stati riportati in modo dettagliato la posizione dell'opera riferita al caposaldo fisso di riferimento e alle opere di urbanizzazione esistenti.
2. Il caposaldo fisso di riferimento dovrà essere individuato in modo che durante tutta la durata dei lavori possa essere sempre facilmente individuato.
3. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, il titolare del titolo abilitativo prima dell'inizio dei lavori deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.
4. Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
5. La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione comunale potrà avvenire entro 20 giorni dalla data di presentazione della relativa istanza.
6. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto apposito verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'Impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.
7. La stessa procedura va effettuata anche nel caso di interventi analoghi eseguiti in base a Denuncia di Inizio Attività invece di permesso di costruire.

Art. 15 – Cartello indicatore.

1. All'ingresso di ogni cantiere e comunque in posizione ben visibile da spazio pubblico deve essere collocato un cartello, compilato in modo leggibile, contenente almeno le seguenti informazioni
 - numero e data del permesso di costruire o data di presentazione e protocollo della DIA;
 - generalità e recapito del titolare del permesso di costruire o delle opere assoggettate a DIA;
 - generalità e recapito del progettista dell'opera di cui al permesso di costruire o delle DIA;
 - generalità e recapito del progettista delle opere in c.a., se previste;
 - generalità e recapito del direttore lavori
 - generalità e recapito del direttore lavori delle opere in c.a., se previste;
 - generalità e recapito del coordinatore della sicurezza in fase di progetto e di esecuzione;
 - ragione sociale e recapito delle ditte esecutrici dei lavori con il relativo responsabile;
2. All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione, che comunque deve essere a disposizione dell'autorità competente in materia di controllo sull'attività edilizia nonché copia dell'autorizzazione per lo svolgimento di attività rumorose e della allegata relazione tecnica.

Art. 16 – Conduzione del cantiere.

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti. Nella conduzione dei lavori dovranno essere scrupolosamente osservate le norme di cui al D.Lgs. 19.09.1994, n. 626, e successive modificazioni e del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e successive modificazioni nonché dei relativi decreti attuativi.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
6. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione di uso che può essere assentita a seguito di specifica domanda presentata dal titolare del permesso di costruire o della DIA o dall'esecutore delle opere, previo pagamento dell'apposito canone e versamento del connesso deposito cauzionale.

Art. 17 – Ritrovamenti archeologici.

1. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., qualora venissero effettuati ritrovamenti fortuiti di beni mobili o immobili di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne, entro 24 ore, il sindaco che, a sua volta, richiederà l'intervento degli enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui all'art. 90 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42, recante: "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".

Art. 18 – Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali, della polizia municipale e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il titolo abilitante e la copia dei disegni, approvati e timbrati e, quando dovuto, dal servizio difesa del suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Il comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto, al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

Art. 19 – Varianti in corso d'opera.

1. Nel corso dei lavori possono essere apportate varianti al progetto originario, che dovranno essere realizzate con le modalità previste dalla normativa vigente;

Art. 20 – Documentazione della richiesta di variante.

1. Alla domanda di variante debbono essere allegati tutti gli elaborati allegati alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività edilizia interessati alla variante.
2. Negli elaborati grafici dovranno essere evidenziate le varianti richieste come segue:
 - colore giallo le opere non eseguite o da demolire;
 - colore rosso per quelle da realizzare in variante.

Art. 21 – Ultimazione di lavori.

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognari, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.
2. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento;
3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia deve comunicare all'ufficio tecnico, entro 30 giorni, la data di ultimazione dei lavori.
4. La comunicazione di cui al primo comma dovrà essere fatta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'ufficio tecnico e dovrà essere sottoscritto anche dall'impresa esecutrice e dal direttore dei lavori.

Art. 22 – Certificato di agibilità.

1. Il certificato di agibilità attesta che l'intervento realizzato corrisponde al progetto approvato con il permesso di costruire o presentato con DIA e che lo stesso risponde ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico richiesti dalla normativa vigente in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile o del manufatto oggetto dell'intervento. Nel certificato di agibilità dovrà essere indicata la destinazione d'uso del progetto approvato anche per effetto di eventuali modifiche al progetto originario a seguito di varianti apportate.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con le modalità previste dalla normativa vigente, con riferimento ai seguenti interventi:
 - nuova costruzione;
 - ristrutturazione edilizia;
 - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della documentazione e con le modalità previste dalla normativa vigente.
4. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha formulato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a richiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dalla legislazione vigente.

Art. 23 – Utilizzazione abusiva degli edifici.

1. È fatto divieto di utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità.
2. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha formulato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, ferma restando la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalla normativa vigente, rispondono in solido, con gli utilizzatori del bene del rispetto del divieto di cui al comma 1.

Art. 24 – Opere urgenti.

1. Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza previa acquisizione del relativo titolo edilizio, se previsto, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di darne immediata comunicazione dei lavori al comune, fermo restando l'obbligo di presentare, entro 15 gg. dall'inizio degli stessi, la richiesta del titolo edilizio eventualmente previsto per la tipologia d'intervento e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione

CAPO III PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 25 – Richiesta e documentazione.

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata all'ufficio tecnico dal proprietario o avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dall'ufficio tecnico. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. Alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

Documenti (una copia)

- a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione sostitutiva nelle forme prescritte dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
- b) documentazione catastale costituita da estratto di mappa originale N.C.T. e da certificato o visura catastale; tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- c) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie sottoscritta da parte del committente e dal progettista in caso di interventi di tipo residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico – discrezionali;
- d) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- h) Documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui s'intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- i) Ricevuta di versamento di Euro 50,00 sul conto corrente n. 13312160 intestato a Comune di Casella – Servizio tesoreria causale "rimborso spese pratica permesso di costruire";
- j) preventiva approvazione della competente soprintendenza per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, recante: " Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
- k) documentazione per la prevenzione incendi per i casi previsti dalla normativa antincendio in vigore;
- l) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.

Elaborati grafici (in triplice copia)

Tutti gli elaborati, fatta eccezione per quelli allegati alle Comunicazione di inizio attività o alla denuncia di inizio attività obbligatoria, dovranno essere piegati in formato UNI A4. Non saranno accettate planimetrie o elaborati giuntanti o in fascicolo. Dovranno comprendere:

- a) Rilievo dell'area di intervento, esteso per almeno 10 metri all'esterno della stessa, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite a caposaldo certo), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- b) Sezioni schematiche dell'area di intervento in numero adeguato (minimo due interessate l'area su cui verrà realizzato l'edificio), estese per almeno 10 metri all'esterno della stessa, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite a caposaldo certo), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- c) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200, nella quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza riferita ai parametri di zona. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant' altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. Per i parcheggi dovranno essere distinte le superfici per le piazzole di sosta da quelle per gli spazi di manovra;
- d) Sezioni schematiche di progetto in numero adeguato a identificare le sistemazioni (minimo due interessate l'edificio) in scala non inferiore a 1:200, nelle quale sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza riferita ai parametri di zona. Dovranno essere indicate le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant' altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- e) Planimetria dell'area d'intervento, in scala non inferiore a 1:200 riportante lo schema di smaltimento delle defluenze, acque bianche e nere;
- f) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera e della copertura, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, ubicazione canne fumarie e canne di ventilazione;
- g) prospetti in scala 1:100 dell'opera in cui dovranno essere evidenziate le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- h) sezioni significative (minimo due) in scala 1:100 opportunamente quotate anche riferite alla verifica del rispetto dell'altezza massima di zona;
- i) elaborato grafico che dimostri la rispondenza alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (legge 13/89);
- j) elaborato grafico raffigurante la superficie del lotto da asservire e il computo della volumetria dell'edificio;
- k) tavola riportante la verifica del rapporto tra superficie di pavimento e superficie finestrata;

Oltre gli elaborati sopra indicati, compatibilmente alla tipologia di intervento, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente occorre presentare i seguenti elaborati grafici:

- a) rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse (copertura compresa), in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- b) piante, sezioni, e prospetti, il tutto in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare (in rosso).

Elaborati tecnici (in triplice copia)

- a) relazione tecnica nella quale devono essere precisati:
 - l'ubicazione, le dimensioni, i dati catastali, le caratteristiche e la superficie del terreno su cui sorge la costruzione e quello da asservire;
 - la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente regolamento e alle norme di attuazione del P.R.G.;
 - dati dimensionali della nuova costruzione (superficie coperta, volumetria, altezza ecc.);
 - caratteristiche tipologiche e strutturali e i materiali da impiegarsi nella costruzione con particolare riguardo alle finiture esterne, copertura compresa;
 - indicazione della superficie dei parcheggi pertinenziali che s'intendono asserviti alla costruzione;
 - Estratto P.R.G. (piano regolatore generale) in scala originale con evidenziata l'area d'intervento;
 - Estratto N.C.T. (nuovo catasto terreni) in scala originale con riportato il posizionamento dell'immobile;
 - Estratto C.T.R. (carta tecnica regionale) in scala 1:5000 con riportato il posizionamento dell'immobile;
 - Estratto P.T.C.P. (piano territoriale di coordinamento paesistico) tutti e tre gli assetti;
- b) Relazione geologica e/o geotecnica di fattibilità riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, redatta secondo la normativa vigente in materia;
- i) Dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
- j) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 77, comma 4, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1, legge 09.01.1989, n. 13, e del relativo regolamento corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione e relativa relazione;
- k) elaborato schematico per il calcolo delle superfici assoggettate a contributo di concessione per il rilascio del permesso di costruire (S. L. A.);
- l) schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti dal P.R.G.
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui alla legge 05.03.1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, ed al D.P.R. n. 380/2001 o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 06.12.1991, n. 447;

3. Per le opere di urbanizzazione è altresì richiesta la seguente documentazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:200, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
 - b) sezioni e profili in scala adeguata debitamente quotati;
 - c) progetto dettagliato degli impianti tecnici con puntuale localizzazione 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, il tutto riferito a punti fissi e facilmente individuabili.
4. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente R. E.

Art. 26 – Pubblicità dell'atto.

1. Tutti i permessi di costruire saranno pubblicati all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal giorno successivo al rilascio.
2. Chiunque, su richiesta scritta e motivata, previo espletamento della procedura di accesso agli atti prevista dalla normativa vigente, può prendere visione presso gli uffici comunali di tutti gli atti relativi al rilascio del permesso di costruire secondo le modalità previste dalla Legge.

Art. 27 – Comunicazione di inizio dei lavori.

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare all'Ufficio Tecnico, almeno tre giorni prima, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice e da ogni altro professionista che partecipa a titolo diverso ai lavori (coordinatore sicurezza, progettista e d.l. opere in c.a. ecc).
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata all'ufficio Tecnico entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
 - comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato, se dovuta, ai sensi dell'art. 65, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380;
 - copia della ricevuta attestante la presentazione della denuncia antisismica se dovuta in relazione al tipo di intervento;
 - se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380;
 - tutte le altre certificazioni o documentazioni previste dalla normativa in vigore.
 - relazione corredata di planimetria di rilievo riportante l'indicazione dei capisaldi piano – altimetrici di cui all'art. 14 timbrata e sottoscritta dal Direttore dei lavori.

Art. 28 – Trasferibilità del permesso di costruire.

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

Art. 29 – Decadenza e annullamento del permesso di costruire.

1. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:
 - mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nel permesso di costruire (un anno dalla data del permesso per l'inizio e tre anni dalla data di inizio per l'ultimazione) ;
 - entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale con apposito atto notificato agli interessati ed al progettista.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato inoltrata prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento motivato del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, solo per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire.

Art. 30 – Rinnovo del permesso di costruire.

1. Il rinnovo del permesso di costruire è ammesso previa presentazione, prima della data di scadenza del termine per l'inizio dei lavori, di istanza nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero, data, oggetto, ubicazione, titolare) del permesso di costruire cui il rinnovo si riferisce.
2. Il rinnovo del permesso di costruire determina, se variati, l'adeguamento degli oneri concessori

CAPO IV - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 31 – Denuncia di inizio attività edilizia.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo presenta al competente ufficio comunale la denuncia di inizio attività nei termini e nei modi previsti dalla normativa vigente.
2. La DIA deve essere corredata dagli elaborati progettuali previsti dal regolamento edilizio nonché da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che attesti quanto previsto dalla normativa vigente;

Art. 32 – Denuncia di inizio attività - Documentazione.

1. La denuncia di inizio attività edilizia, la relazione di asseverazione e le certificazioni finali devono essere inoltrate sulla base degli appositi modelli predisposti dall'Ufficio Tecnico.
2. Alla domanda devono essere allegati i documenti e gli elaborati di cui al precedente art. 25 compatibili con l'intervento che viene denunciato.
3. Alla domanda deve essere allegata la ricevuta di versamento di Euro 100,00 sul conto corrente 13312160 intestato a Comune di Casella – Servizio di Segreteria, causale "diritti di segreteria".

CAPO V – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 33 – Modalità di versamento.

1. Il contributo di costruzione dovrà essere effettuato mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante versamento sul c/c postale n. **2645161** intestato a " Comune di Casella – Servizio Tesoreria"

Art. 34 – Tempistica di versamento

1. Il versamento della quota relativa alle "opere di urbanizzazione" dovrà essere corrisposto prima del rilascio del permesso di costruire o, nel caso della presentazione di D.I.A. in alternativa al permesso di costruire, contestualmente alla presentazione della denuncia;
2. Il versamento della quota relativa al "costo di costruzione" dovrà essere corrisposto secondo le modalità stabilite dalla Delibera della Giunta Comunale n. 5 in data 13 gennaio 1980 di seguito indicate:
 - **1/3 (un terzo)** alla data di inizio dei lavori
 - **2/3 (due terzi)** ad un anno dall'inizio dei lavori o al termine dei lavori se gli stessi sono completati entro un anno.

Art. 35 – Garanzie.

1. Il versamento rateizzato del contributo costruzione comporta la presentazione, prima del rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della denuncia nel caso di D.I.A. presentata in alternativa al permesso di costruire, di idonea fideiussione bancaria o assicurativa per l'importo rateizzato ancora da versare maggiorato del 10% annuo riferito agli anni di durata della rateizzazione.
2. In caso di rateizzazione le singole rate da versare saranno maggiorate degli interessi legali di mora vigenti alla data del versamento.
3. Il mancato versamento del contributo nei termini di cui all'articolo 34 comporta l'immediata l'escussione della fideiussione da parte del Comune fatte salve le sanzioni previste dalla normativa vigente.

TITOLO IV **NORME IGIENICO - SANITARIE**

Art. 36 – Salubrità del terreno.

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto prescritto dall' A.S.L..
2. Non é permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulta difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, senza l'applicazione di tutti gli accorgimenti necessari allo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di rifiuto, ovviamente nel rispetto delle norme dei Piani di Bacino in coerenza con le aree di esondabilità.
3. Le abitazioni presso i rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazioni.

Art. 37 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali abitabili, negozi, magazzini, laboratori, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio aerato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno **mt. 0,50** oppure un vespaio di equivalente spessore.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, residenziali e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico o in alternativa si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti tecnici necessari per impedire possibili infiltrazioni.

Art. 38 – Intercapedini e griglie di aerazione

1. Attorno alle fondazioni ed ai piani seminterrati o interrati dei locali abitabili o ad essi assimilabili, dovrà essere costruita una intercapedine tra il terreno e la costruzione, larga almeno **mt. 0,50** e non superiore a **mt. 1,00** per una profondità di almeno **mt. 0,50** sotto il pavimento del piano più basso. Il fondo di essa sarà inclinato, impermeabile ed atto a smaltire le acque .
2. L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere areata e ventilata direttamente dall'esterno.

Art. 39 - Requisiti di carattere termico.

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla parte II - capo VI - del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti termici ed elettrici;
2. Negli edifici prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica sostanziale di un impianto esistente, il committente deve presentare presso l'Ufficio tecnico apposita Denuncia di Inizio Attività corredata da relazione tecnica ai sensi della Legge 10/91 e s.m.i.

Art. 40 - Requisiti di carattere acustico.

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni), oltre al rispetto della legislazione vigente in materia, del regolamento per le attività Rumorose e del Piano di Zonizzazione Acustica.
2. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
 - se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
 - se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

Art. 41 - Requisiti illuminotecnici.

1. Tutti i locali di abitazione o quelli ad essi assimilabili debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;
2. I locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, angoli di cottura, disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi, cantine, box e simili possono essere privi di illuminazione naturale diretta;
3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale, previo parere della competente ASL i seguenti locali
 - i locali destinati ad uffici;
 - i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - i locali non destinati alla permanenza di persone;

4. I locali di abitazione e quelli ad essi assimilabili, dovranno essere dotati di finestre la cui superficie apribile, misurata convenzionalmente al netto dei telai delle stesse, non devono avere superficie inferiore a **1/8** di quella del piano di calpestio dei locali medesimi fatto salvo per interventi di recupero abitativo del sottotetti ai sensi della L.R. 24/2001 e i locali con soffitto non orizzontale dove tale rapporto può essere ridotto ad **1/16** della superficie.
5. La conservazione delle minori superfici finestrate per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Art. 42 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.

1. Tutti i locali di abitazione o quelli ad essi assimilabili debbono fruire di aerazione naturale diretta, a mezzo di finestre apribili ubicate nel vano medesimo, adeguata alla destinazione d'uso;
2. I locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, angoli di cottura, disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi, cantine, box e simili possono essere privi di aerazione naturale diretta;
3. Possono tuttavia fruire di aerazione naturale indiretta, oppure artificiale, previo parere della competente ASL i seguenti locali
 - i locali destinati ad uffici;
 - i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - i locali non destinati alla permanenza di persone;
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici a più piani, può essere ottenuta mediante un' unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura. Nel caso di interventi sull'esistente è consentito la realizzazione di condotti di aerazione non sfocianti a tetto a condizione che le bocche di aerazione esterne affaccino su aree pertinenti dell'unità immobiliare e non riguardino emissioni di vapori, gas o simili.
5. Deve essere assicurata l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano;
6. Sono locali di abitazione o ad essi assimilabili, quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e possono essere così raggruppati:
 - a. soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
 - b. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, pubblici esercizi, laboratori scientifici-tecnici, laboratori artigiani;
 - c. cucine collettive, magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
7. Sono locali accessori, al solo fine igienico sanitario, quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e possono essere così raggruppati:
 - a. servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;
 - b. scale, corridoi e disimpegni comunicanti; magazzini e depositi in genere; salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderia, stenditoi e legnaie;
 - c. disimpegni; ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5,00.; salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.
 - d. box e autorimesse adibite al solo posteggio.
8. Tutti i locali di cui al comma 6 devono ricevere aria o luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e non devono avere superfici inferiori a **1/8** di quella del piano di calpestio dei locali medesimi, fatto salvo per interventi di recupero abitativo del sottotetti ai sensi della L.R. 24/2001 dove tale rapporto può essere ridotto ad **1/16** della superficie, misurata come indicato al comma 4 del precedente art. 41.
9. L'altezza utile degli immobili destinati a residenza, o a funzione ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive, non può essere inferiore a **mt. 2,70** per i locali abitabili riducibili a **mt. 2,40** per spazi accessori e di servizio.
10. Negli interventi di nuova costruzione di edifici a più piani qualora i locali posti all'ultimo piano dell'edificio abbiano il solaio inclinato potranno essere realizzati con altezze interne e rapporto di superficie finestrata uguali a quelle stabilite dall' art. 78 L.R. 16/2008;
11. L'altezza minima dei locali di cui al comma 6 di categoria a), non può essere inferiore a **mt. 2,70** ; per la categoria b) deve essere di almeno **mt. 3,00**; per la categoria c) deve essere almeno **mt. 3,50**.
12. L'altezza minima dei locali destinati a box e autorimesse non può essere inferiore a **mt. 2,20**.

13. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico- sanitari si può prescindere dal rispetto si può prescindere dai relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi, e non si proceda comunque ad un incremento del numero dei piani. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni igienico – sanitarie e comunque attestare il complessivo miglioramento di quelle preesistenti.
14. Il dimensionamento minimo dei singoli vani e delle unità immobiliari deve far riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05.07.1975.
15. I servizi igienici non possono avere accesso diretto da locali abitabili se non attraverso disimpegno o antibagno, salvo in caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso unicamente da camera. I servizi igienici negli alloggi dovranno avere superficie minima di **mq 3,00** con lato minimo di **mt. 1,30** mentre l'eventuale secondo bagno di un singolo alloggio o i bagni negli interventi sull'esistente possono avere superficie planimetrica inferiore a **mq 3,00** con un minimo di **mq 2,00** eventuali latrine dovranno avere dimensione minima di **mq. 1,20**. Tutti i servizi igienici dovranno essere opportunamente aerati a mezzo apertura verso l'esterno avente superficie non inferiore a **mq. 0,50** fatta eccezione per l'eventuale secondo bagno di un singolo alloggio, i bagni negli interventi sull'esistente e le latrine per i quali è consentita l'aerazione anche con appositi dispositivi di aspirazione meccanica nel qual caso è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
16. La superficie della cucina non potrà essere inferiore a **mq 6,00** con lato minimo di **mt. 2,00**. Si ammette il cucinino purché lo stesso sia ampiamente comunicante con un attiguo locale di soggiorno e purché sia adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
17. Per gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi vigono le norme e i parametri igienico sanitari stabiliti dalla Legge Regionale n. 24/2001.

Art. 43 - Abbattimento delle barriere architettoniche.

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici, privati o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, osservando le disposizioni di cui al decreto del Presidente della repubblica 24 luglio 1996, n. 503, Legge regionale 12 giugno 1989, n. 15 e, per quanto riguarda la normativa tecnica, quelle di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n. 236 emanato in attuazione della legge 09/01/1989 n. 13 e s.m.i. e art. 77 e 82 del D.P.R. 11 febbraio 2001 n. 380;
2. Oltre a quanto stabilito al precedente comma, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria riguardanti:
 - serramenti esterni e accessi con relative soglie nel caso di farmacie, esercizi commerciali e sportelli bancomat;
 - serramenti esterni, accessi con relative soglie, collegamenti verticali interni fruibili dal pubblico e servizi igienici nel caso di pubblici esercizi, istituti di credito, servizi di tipo pubblico e privato, medie e grandi strutture di vendita.
3. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

TITOLO V **NORME TECNICHE**

Art. 44 – Ascensori

1. L'installazione degli ascensori negli edifici di nuova edificazione non residenziale dovrà rispettare le dimensioni minime della cabina pari a **mt. 1,40** e larghezza **mt. 1,10**, mentre negli edifici di nuova edificazione residenziali le dimensioni minime della cabina devono essere **mt. 1,30** di profondità e **mt. 0,95** di larghezza. In caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, la cabina potrà avere dimensioni minime di **mt. 1,20** di profondità e **mt. 0,80** di larghezza. Nel caso di edifici preesistenti in cui non sia possibile l'installazione all'interno dell'edificio, l'ascensore, purché non ecceda le dimensioni minime prima riportate, potrà essere installato esternamente in deroga a tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente regolamento, delle previsioni degli altri strumenti urbanistici vigenti e delle disposizioni a carattere nazionale, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.

2. La progettazione dovrà in ogni caso tenere conto di tutte le indicazioni tecniche previste dal D.M. 236 del 14/06/1989 “ Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l’accessibilità, l’adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica e agevolata, ai fini del superamento e dell’eliminazione delle barriere architettoniche”;

Art. 45 – Atri di ingresso e passaggi di uso comuni

1. Gli atri di ingresso devono essere illuminati ed aerati direttamente dall’esterno, i passaggi comuni possono essere realizzati con illuminazione indiretta o con illuminazione artificiale permanente, sempre che sia assicurata adeguata ventilazione naturale o artificiale

Art. 46 – Balconi e ringhiere

1. Balconi a sbalzo e pensiline sporgenti su suolo pubblico o privato di uso pubblico devono avere sporgenza massima dal filo dell’edificio di **mt. 1,20**, debbono essere posti ad un’altezza minima di **mt. 3,50** dall’eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l’altezza minima è di **mt. 4,50** dalla quota stradale
2. Le ringhiere dei balconi, e terrazzi, finestre, portefinestre e scale devono avere altezza di **mt.1,10** e qualora realizzate con elementi metallici o comunque traforate, devono costituire una maglia tale da consentire, come massimo varco, il passaggio di una sfera del diametro di 10 cm. Dovranno essere resistenti allo sfondamento.

Art. 47 – Cantine – depositi e loro accessi

1. Le cantine, i magazzini, depositi e simili, devono essere protetti, se interrati, dall’umidità tramite idonea impermeabilizzazione, avere altezza netta non inferiore a **mt 2,00** e pavimentazione adeguata (tipo battuto di cemento) provvista di adeguato isolamento dal terreno sottostante.
2. Le scale e i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini e depositi devono essere provviste di illuminazione anche artificiale

Art. 48 – Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati preferibilmente in lamiera zincata o rame e, comunque, in materiale analogo a quello degli edifici circostanti, sono vietati i canali di gronda e i pluviali in materiale plastico.

Art. 49 – Chioschi e dehors

1. si intende per chiosco una struttura anche coperta realizzata con tecnologie tali da consentire l’agevole smontaggio e la rapida rimozione posta su spazio pubblico o di uso pubblico o privato e adibita a rivendita di giornali e periodici, bar, esercizio privato in generale, conforme come destinazione e ubicazione da quanto previsto dai piani comunali in materia;
2. si intende per dehor uno spazio pubblico, privato di uso pubblico o privato, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all’accoglienza dei clienti (dehor aperto); detto spazio pubblico può essere attrezzato anche con strutture aventi caratteristiche di cui al punto 1 (dehor chiuso);
3. I chioschi e i dehors posti su suolo pubblico, privato di uso pubblico o privato, dovranno essere realizzati in legno o in profili metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l’uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all’intorno; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo e/o alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o tiranti di acciaio o altro materiale resistente; nel centro storico è vietato l’uso di profili in alluminio anodizzato in colore grigio metallico, è accettato il colore brunito canna di fucile;
4. Il tamponamento perimetrale esterno, potrà essere realizzato con pannelli trasparenti o in parte opachi limitatamente all’altezza massima di **ml 1,00** da terra (plexiglas, lastre di policarbonato trasparente o vetro infrangibile) in armonia con il contesto urbano e con i profilati; i dehors possono essere delimitati anche solo da fioriere o altre tipologia di barriere basse in conformità con le norme di sicurezza;
5. La copertura potrà essere realizzata in tessuto impermeabile o tela plastificata nei colori previsti per le tende dei pubblici esercizi nel presente regolamento, in pannelli in policarbonato trasparente o vetro infrangibile trasparente o stampato; l’uso di materiali e colori alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all’intorno; dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso;

6. I dehors, di norma, devono essere realizzati entro le proiezioni ortogonali delle fronti degli esercizi pubblici, non devono costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale previo parere favorevole dei VVUU, fatte salve le norme del codice della strada e relativo regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96 ;
7. dehors chiusi e aperti e chioschi sono soggetti al regolamento di occupazione del suolo pubblico e il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato al rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea o della concessione per occupazione permanente del suolo pubblico ai sensi dei vigenti regolamenti;
8. le eventuali sequenze stagionali di rimozione e ripristino della struttura, una volta che il relativo progetto sia stato favorevolmente esaminato, richiedono, purchè non intervengano modifiche della struttura o del contesto dell'ambito, il solo obbligo di reiterazione della domanda ai fini dell'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico;
9. qualora la concessione o l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico per la installazione di chioschi e/o dehors venisse annullata o revocata ricorrendone i presupposti di legge, verrà meno anche l'efficacia del corrispondente titolo abilitativo edilizio;
10. contestualmente alla richiesta di autorizzazione alla installazione di dehor o chioschi su suolo pubblico o di uso pubblico, il Richiedente dovrà impegnarsi a rimuovere il manufatto a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale qualora tale intervento sia necessario per motivi di pubblica utilità.

Art. 50 – Chiostrine e/o cavedi.

1. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
2. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a **mt. 3,00**. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
- ~~3.~~ Nelle chiostrine è unicamente ammessa la sporgenza del cornicione
4. Il suolo delle chiostrine deve avere pavimento in lastre di pietra o in battuto di cemento o in altro materiale solido impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane che dovranno essere convogliate in un pozzetto di raccolta e successivamente immesse nelle reti fognarie.

Art. 51 – Controsoffitti

- ~~4.~~ In tutti i locali, a qualunque uso siano destinati, possono essere realizzati contro soffitti purché le altezze finali dei vani contro soffittati siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dalla normativa vigente, dal presente regolamento edilizio .

Art. 52 – Coperture a falde

1. Le coperture a falde devono essere realizzate con una inclinazione non maggiore di **30** gradi (sessantacinqueper cento) sul piano orizzontale e con imposta non oltre i **30 cm** sul piano del pavimento dell'ultimo solaio orizzontale se relativo al vano sottotetto e non oltre **170 cm** se relativo ad un solaio di un locale di abitazione; fatte salve le diverse altezze derivanti dall'applicazione della L.R. 24/2001 di cui al precedente art. 42;
2. Ogni falda di copertura deve essere realizzata con unica pendenza, non sono consentite emergenze, ad eccezione di abbaini, volumi tecnici, camini, muretti d'attico, canne di ventilazione, antenne, lucernai, velux, parafulmini;
3. I manti di copertura dovranno essere tipo "marsigliesi" in cotto o cls, è vietato l'uso di ondulux e lamiera ondulata, .
4. Nelle falde del tetto possono praticarsi tagli per ricavare terrazzi e abbaini. Gli abbaini non devono emergere dalle falde del tetto oltre **mt 1,50**, il colmo degli stessi deve essere a quota inferiore alle linee di colmo del tetto; devono avere larghezza lorda non superiore a **mt 1.50** e complessivamente non potranno avere larghezza maggiore di 1/3 di quella della falda. L'inserimento degli abbaini deve rispettare la simmetria e la partizione delle bucatore dell'edificio ed essere arretrato rispetto al filo esterno della muratura perimetrale di almeno **mt 1.00** (misurato in orizzontale).
5. Come per gli abbaini i tagli sulla copertura effettuati per realizzare terrazzi a pozzo dovranno garantire una continuità della falda per almeno **mt.1.00** di profondità (misurato in orizzontale) a partire dal filo esterno dei muri perimetrali. I parapetti dei terrazzini non devono, comunque, emergere dalla linea di falda.
6. Nelle Zone "A" e "Ba" i manti di copertura dovranno essere in cotto tipo "marsigliesi" e dovrà essere osservato quanto disposto dalla Disciplina Puntuale del Piano Regolatore Generale.

Art. 53 – Coperture piane agibili e/o terrazze e lastrici solari

1. Le coperture piane devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da armonizzarsi con le coperture circostanti.
2. Non è consentita alcuna costruzione ad eccezione della realizzazione di parapetti, balaustre, ringhiere, camini e sfiatatoi per servizi igienici, antenne, parafulmini, lucernai, volumi tecnici
3. Possono essere previsti giardini pensili, strutture di arredo (gazebo, pergolati, tende, pensiline), come previste dal presente regolamento art. 94;
4. Nelle Zone "A" e "Ba" si fa riferimento anche alla Disciplina Puntuale del Piano Regolatore Generale.

Art. 54 – Corridoi

1. I corridoi ed i locali di disimpegno non potranno avere una larghezza inferiore a **mt. 1,00**, e l'altezza interna non inferiore a **mt. 2,40**. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la larghezza potrà essere ridotta a **ml. 0,90**.
2. Per quanto riguarda i corridoi di uso comune, la larghezza non deve essere inferiore a **mt 1,50** fatta eccezione per i corridoi di accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di **mt.1,00**.

Art. 55 – Cornicioni

1. I cornicioni esistenti devono essere conservati mantenendo o ripristinando la sagoma originaria;
2. la sporgenza massima del cornicione non potrà essere superiore a **60 cm**.

Art. 56 - Cortili chiusi e aperti

1. Nelle nuove costruzioni e ampliamenti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a **mt. 3,00**, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra di locali abitabili, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla metà dell'altezza della parete d'ambito con un minimo di **mt. 5,00**.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso
3. I cortili interni devono essere realizzati in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane e devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia
4. Non è consentita l'edificazione di volumi all'interno dei cortili.

Art. 57 – Facciate

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria o rifacimenti relativi alle facciate esistenti dovranno conformarsi alle norme del presente articolo almeno per le parti direttamente prospettanti su strada pubblica.
2. Sulle facciate degli edifici di nuova edificazione le linee elettriche, le cassette di derivazione e le tubazioni e/o canalizzazioni, fatte salve gronde e pluviali, dovranno essere incassate salvo particolari disposizioni degli enti erogatori di servizi.
3. Sono consentite condotte esterne di camino solo se già esistenti oppure sulle facciate non direttamente prospicienti sulla pubblica via e non in contrasto con i caratteri architettonici della facciata. Per motivate esigenze collegate alla messa a norma di attività esistenti in essere è consentita l'installazione di canne fumarie in altre posizioni previo parere favorevole della CEI.
4. I pluviali o gronde per la raccolta delle acque meteoriche dai tetti, preferibilmente a sezione circolare, dovranno essere di materiale omogeneo come quello predominante nella zona ed i terminali in ghisa o altro materiale resistente e verniciabile.
5. Le facciate nuove devono armonizzarsi con il patrimonio edilizio esistente. La colorazione delle facciate deve essere proposta dal proprietario sulla base di campionatura previo accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 58 – Marciapiedi

1. I proprietari degli edifici prospicienti spazi pubblici devono eseguire la prima costruzione dei marciapiedi limitatamente ad una larghezza di **mt 1,50** salvo casi diversamente normati da strumenti urbanistici generali o particolareggiati e comunque di larghezza non inferiore a quelli esistenti.

2. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e realizzati progetti che, previa approvazione dell'amministrazione comunale, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendone l'uso pubblico da parte dei pedoni anche mediante la posa di dissuasori di sosta o altri accorgimenti similari
4. I proprietari devono garantire con solleciti interventi igienici, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
5. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a sostenere le spese per il decoro pubblico.

Art. 59 – Numeri civici

1. I numeri civici saranno forniti dall'Amministrazione comunale e devono essere apposti a spese dei proprietari dei fabbricati in corrispondenza degli accessi. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
2. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
3. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Art. 60 – Pannelli solari termici e fotovoltaici

1. Gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici, è vietato il collocamento dei pannelli sugli edifici vincolati, fatto salvo nulla osta rilasciato dall'ente preposto alla tutela del vincolo;
2. Nel caso di coperture piane di edifici residenziali i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante.
3. Il posizionamento a "terra" dei pannelli è consentito solamente nelle zone classificate "Zona D Industriale" e "Zona S Spazi Pubblici" dal Piano Regolatore Generale.

Art. 61 – Paratie Frangivento

1. possono essere installate sui terrazzi solo se costituenti omogeneo inserimento nell'edificio e solo se realizzate con lastre di vetro di sicurezza, retinato o metacrilato (o simile) non colorate, trasparenti o stampate. Gli eventuali telai a sostegno dei tamponamenti in vetro dovranno essere realizzati con materiali che consentano di ottenere sezioni minime.

Art. 62 – Pergolati e gazebi

1. I pergolati ed i gazebo possono essere realizzati in legno e/o metallo verniciato. L'altezza non può comunque superare i **mt 2,50** all'imposta. Per nessun tipo di pergolato o gazebo è consentita l'installazione di qualsiasi tamponatura verticale o orizzontale salvo quelle illustrate nei punti seguenti per le varie differenti tipologie.
2. La costruzione di pergolati e gazebi è ammessa purché la superficie coperta complessiva non superi **mt. 30**. Misure maggiori potranno essere autorizzate dall'U.T. per particolari casi dopo parere favorevole della commissione edilizia
3. Le eventuali coperture di pergolati e gazebo posti su proprietà privata di uso esclusivo potranno essere realizzate in canniccio, rampicanti o tende in tessuto .
4. nella Zona "A" possono essere installati pergolati e/o gazebo con struttura in ferro verniciato, con profili di dimensioni ridotte e disegni o ornati semplici anche posti a filo di parapetti e/o ringhiere, per il sostegno di essenze rampicanti o cannicci , non sono ammesse coperture con tende;

Art. 63 – Piscine

1. La distanza tra le piscine e i confini del lotto non dovrà essere inferiore a **mt. 1,50** nel caso di vasche a raso o non emergenti più di **mt 1.00**. Nel caso in cui le piscine fossero dotate di copertura fissa o asportabile, i distacchi dovranno rispettare le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nella zona per gli edifici. In questo caso per "sagoma dell'edificio" si intende il profilo esterno della struttura costituente la copertura della vasca.

Art. 64 - Porticati

1. I porticati, se costruiti in adiacenza a un fabbricato esistente dovranno avere dimensioni tali per cui il nuovo filo di fabbricazione della costruzione comprensivo dell'ingombro dello stesso, risulti tale da rispettare tutti i parametri urbanistici e di distanza previsti dal presente regolamento e delle previsioni degli altri strumenti urbanistici vigenti.
2. La copertura dovrà essere realizzata preferibilmente ad una falda con manto in tegole, o in tavolato in legno, o con copertura piana anche agibile
3. Nel centro storico non è consentita, normalmente, la realizzazione di porticati che possono essere realizzati solo in particolari casi, ampiamente motivati e condivisi, e previo parere della CEI

Art. 65 – Scale comuni

1. Le scale dovranno essere illuminate e aerate con finestre aperte direttamente sull'esterno.
2. Per scale non superiori ai 4 piani è consentita l'illuminazione con lucernai posti sulle coperture di superficie non inferiore al **50%** di quella del vano scala.
3. I ballatoi e le rampe delle scale devono avere larghezza non inferiore a **mt 1,20** ed i gradini devono avere la pedata non inferiore a **cm 27** ed alzata non maggiore di **cm 18**. Per quanto riguarda i gradini con pedata non rettangolare la larghezza media non deve essere inferiore a **cm 28** e la larghezza minima non inferiore a **cm 15**.
4. Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall'esterno a locali abitabili. Si può derogare dalle precedenti prescrizioni per le scale secondarie di servizio, per quelle interne negli appartamenti e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora venga dimostrato un sostanziale miglioramento dello stato di fatto.
5. nella progettazione dovranno essere rispettate tutte le indicazioni tecniche previste dal D.M. 236 del 14/06/1989 " Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".
6. In caso di costruzione di un ascensore finalizzato al superamento delle barriere architettoniche per edifici esistenti con altezza inferiore a **mt.12,00**, in presenza di documentazione soggettiva certificata , la larghezza della rampa delle scale può essere diminuita fino a **mt. 0,90** (valore netto senza tolleranza), tale misura è confermata anche dei Vigili del Fuoco. Per edifici con altezza maggiore di **mt. 12,00**. tale larghezza potrà essere di **mt. 1,05**.
7. Le rampe di scale che non costituiscono parti comuni o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di **ml.0,80**

Art. 66 – Scale esterne - rampe esterne – gradini di accesso alle abitazioni e soglie

1. La realizzazione di nuove scale e rampe esterne su edifici esistenti dovrà essere effettuata con materiali simili o in armonia a quelli caratterizzanti l'edificio che serviranno.
2. I parapetti di scale esterne e rampe dovranno avere una altezza di **mt.1,10**, essere resistenti allo sfondamento e potranno essere realizzati in muratura piena o con ringhiera di opportuna forma, materiale e colore nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui appartengono.
3. nella progettazione di rampe esterne dovranno essere rispettate tutte le indicazioni tecniche previste dal D.M. 236 del 14/06/1989 " Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";
4. nel centro storico sono vietati parapetti realizzati con forme, colori e materiali non presenti nelle tipologie tradizionali.

Art. 67 – Serbatoi GPL

1. I serbatoi GPL dovranno essere realizzati totalmente interrati
2. Potranno essere collocati fuori terra solo previo parere favorevole dell'U.T. e per comprovati motivi di impossibilità all'interramento;
3. Qualunque sia la loro collocazione, i serbatoi dovranno rispettare le condizioni di installazione e le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

Art. 68 – Serramenti esterni

1. Nella Zona “A” e “Ba” trovano applicazione le norme della Disciplina Puntuale allegata al Piano Regolatore Generale.
2. I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno, qualora smaltati, soltanto in colore bianco, potranno essere anche in altro materiale (pvc, lega leggera ecc.) ma sempre smaltati in colore bianco, persiane o ante scure potranno essere in legno o in altro materiale (pvc, lega leggera ecc.) smaltate in colore verde o altro colore previa valutazione con l’U.T., con tinte opacizzate per le seconde.
3. I serramenti in alluminio anodizzato non verniciato sono normalmente vietati, e potranno essere assentiti solo per comprovate esigenze di inserimento architettonico su organismi esistenti e già dotati prevalentemente di tali serramenti.
4. Le riquadrature delle porte di ingresso agli edifici esistenti, se realizzate in pietra o altro materiale, in caso di interventi di sostituzione dei serramenti o manutenzioni straordinarie, devono essere restaurate e ripristinate.
5. Le porte ed i serramenti al piano terra che si affacciano su spazi ed aree pubbliche dovranno aprirsi verso l’interno.

Art. 69 – Soppalchi

Tutti i soppalchi devono essere interamente aperti sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza e non potranno avere una superficie superiore a **1/2** di quella del locale in cui vengono realizzati.

Edifici residenziali esistenti (quelli in cui è applicabile la L. R. 24/2001)

1. E’ possibile realizzare soppalchi, ricavati ed appartenenti ad unità immobiliari esistenti.
2. L’altezza sottostante il soppalco non deve essere inferiore a **mt 2,40** misurati al netto di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura dello spazio stesso e l’altezza minima sottotrave non inferiore a **mt 2,20**; L’ altezza media del locale in cui viene ricavato il soppalco deve comunque non essere inferiore a **mt. 2,70** valutata con il criterio della media ponderata (sup. pareti/perimetro > 2,70 realmente al locale nel suo complesso).
3. I soppalchi, se destinati alla residenza, dovranno avere dimensioni tali da rispettare i parametri relativi alle altezze medie e ai requisiti aerilluminanti stabiliti dalla Legge Regionale 24/2001, e saranno soggetti al pagamento di oneri nella misura prevista dalla ridetta legge regionale.

Nuovi edifici residenziali

4. Negli edifici di nuova costruzione, l’eventuale soppalcatura sarà considerata S.L.A. o S.A. rispettivamente se destinata alla residenza o no; e assentibile nel rispetto dei parametri di asservimento dello strumento urbanistico vigente;
5. Se destinata alla residenza dovrà essere realizzata in modo tale da garantire il rispetto delle condizioni di igiene riservate ai locali d’abitazione di cui all’ articolo 78 della L. R. 16/2008;
6. L’altezza sottostante il soppalco non deve essere inferiore a **mt 2,40** misurati al netto di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura dello spazio stesso e l’altezza minima sottotrave non inferiore a **mt 2,20**; L’ altezza media del locale in cui viene ricavato il soppalco deve comunque non essere inferiore a **mt. 2,70** valutata con il criterio della media ponderata (sup. pareti/perimetro > 2,70 realmente al locale nel suo complesso).

Edifici non residenziali

7. Nei locali a destinazione artigianale o commerciale o comunque non residenziale l’eventuale soppalcatura dovrà avere una superficie, al netto della scala di accesso, non superiore ad un **1/3** della superficie utile del locale nel quale è ricavato.
8. L’altezza totale del locale nel quale è ricavato il soppalco non dovrà essere inferiore a **mt 5,20**, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura del locale stesso.
9. L’altezza sottostante il soppalco deve avere un’altezza non inferiore a **mt. 3.00** misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura purché, la stessa, sia compatibile con le attività che si intendono svolgere.

Art. 70 – Sottotetti

1. Per quanto riguarda gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti degli edifici esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 si applicano le disposizioni contenute nella citata legge e nell’art. 42 del presente regolamento;

- 2- Nel caso di rifacimento di coperture per l'installazione di pannelli solari o il miglioramento delle condizioni di risparmio energetico è consentita la realizzazione di copertura a falde a coronamento di coperture piane esistenti;

Art. 71 - Tende.

1. Le tende poste su balconi, terrazzi e giardini privati devono essere realizzate in tela o materiale simile, avere forma, colore e dimensioni uniformi su tutto il prospetto, essere in armonia con l'edificio ed essere montate su strutture leggere e non necessitano di autorizzazione.
2. Quando non nuoccia al libero transito pedonale e veicolare, il comune può autorizzare con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'installazione sopra porte e finestre al piano terra di esercizi commerciali, di tende aggettanti sullo spazio pubblico o di uso pubblico.
- 3- Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che esse non siano inserite in zone pedonali.
4. Nelle strade con marciapiede l'aggetto di tali tende deve, di regola, essere contenuta nella larghezza del marciapiede.
5. La parte più bassa delle tende, comprese le mantovane, appendici varie ed i loro meccanismi non possono essere situati ad una altezza inferiore a **mt. 2,20** dal suolo nelle aree pedonali e sui marciapiedi e a **mt 4,50** negli altri casi.
6. L'autorizzazione a installare o mantenere tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite o sopravvengano motivi di interesse pubblico.
7. Al momento della richiesta di autorizzazione il richiedente rilascerà dichiarazione di impegno alla rimozione in caso di motivata richiesta da parte del Comune
8. Le tende degli esercizi commerciali dovranno essere del tipo a rullo anche eventualmente con bracci mobili motorizzati ma manovrabili a mano in caso di assenza di energia elettrica e, se aggettanti oltre i marciapiedi o in assenza di essi, dovranno essere riavvolte in assenza dei gestori e nei momenti di chiusura degli esercizi.
9. I colori delle tende dovranno fare riferimento a quelli tradizionali o più usualmente utilizzati. Eventuali decori in altri colori o scritte saranno posti sulle eventuali mantovane, di dimensioni limitate e con un'altezza da terra non inferiore ai **mt. 2,20**.

Art. 72 - Tettoie

1. Le tettoie sono costruzioni provviste di copertura fissa ma prive di chiusure laterali o chiuse, al massimo, su due lati o per non più di metà del perimetro e costituenti sempre accessorio di edificio preesistente o di nuova costruzione al quale possono essere poste anche in aderenza.
2. La struttura portante dovrà essere realizzata con montanti in metallo, legno, in cls e mattoni a vista o successivamente intonacati o rivestiti con materiale naturale (pietre o legno). La copertura dovrà essere realizzata a falde ed il manto di copertura sarà realizzato in materiale più simile possibile a quello dell'edificio cui è pertinenza o adiacente (con l'esclusione di coperture realizzate con lastre ondulate).
3. Se costruita in aderenza a un fabbricato esistente, la tettoia dovrà avere dimensioni tali per cui il nuovo filo di fabbricazione della costruzione comprensivo dell'ingombro della stessa, risulti tale da rispettare tutti i parametri urbanistici e di distanza previsti dal presente regolamento e dalla normativa di PRG, tranne che nel caso di tettoie costruite a sbalzo
4. Se costruita isolata dovrà avere dimensioni e caratteristiche tali da rispettare tutti i parametri urbanistici ed edilizi del presente regolamento, delle previsioni degli altri strumenti urbanistici vigenti e delle disposizioni a carattere nazionale
5. Le tettoie a copertura di ballatoi, scale esterne o percorsi piani esistenti sono assentibili su prospetti che non si affacciano su strade o piazze pubbliche, dovranno avere larghezza non superiore a **cm. 20** rispetto a quella di tali ballatoi, scale esterne o percorsi in piano e pari lunghezza.
6. Le tettoie non vengono computate ai fini della determinazione della volumetria.
7. Le previsioni contenute nel presente articolo sono valide anche per il centro storico previa acquisizione di parere favorevole della CEI;

Art. 73 – Terrapieni

1. I muri di sostegno dei terrapieni soprastanti al livello di strade o spazi pubblici, devono rispondere alle esigenze della sicurezza ed essere muniti di canali per la raccolta ed il convogliamento delle acque piovane nelle pubbliche condotte.
2. Devono essere realizzati o rivestiti in pietra o finiti con rinzafo grossolano e di regola non devono superare l'altezza di **mt 3,00**. Se l'altezza della parete da contenere richiede più muri di contenimento, lo sfalsamento tra di loro deve pari o maggiore a **mt. 2,00**.

Art. 74 – Verande

1. Le verande sono strutture leggere chiuse atte a proteggere dagli agenti atmosferici gli edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva.
2. Le verande sono ammissibili alle seguenti condizioni:
 - a) Non devono interessare manufatti di valore storico e non possono essere realizzate nella zona A del P.R.G;
 - b) Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro o verniciato con colori sgargianti; sono da prescrivere, invece, le strutture in legno oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite;
3. Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite; in alternativa possono essere coperte con tegole canadesi, vetri o con lastre di policarbonato alveolare trasparente; l'inclinazione delle falde non deve essere inferiore al **15%**;
4. devono avere i requisiti di pertinenzialità previsti dal comma 3 dell' art. 12 del presente regolamento;
5. l'altezza media interna delle verande non può essere superiore a **mt. 2,35**;
6. Le verande devono essere dotate di aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria e non potranno essere utilizzate per la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini o servizi igienici, né possono essere considerate locali abitabili ai sensi del presente Regolamento;
7. Nel caso in cui la veranda venga realizzata in un poggiolo o loggia di un'unità immobiliare posta al piano terreno o rialzato dell'edificio in cui è compresa, ferme restando le disposizioni di cui al comma 2, può essere dotata di una portafinestra di accesso dall'esterno, solo se detta porta-finestra serve per collegare l'unità immobiliare con il giardino di propria pertinenza o con quello condominiale; la realizzazione di dette verande potrà essere assentita solo se sottostanti a balconi esistenti ai piani superiori e il loro dimensionamento dovrà corrispondere alla dimensione del poggiolo soprastante;
8. le dimensioni, il tipo di passo e partizione, i materiali adottati per la struttura della veranda dovranno essere conformi alle verande già esistenti sull'edificio o su quelli vicini.
9. E' vietata l'installazione di verande negli edifici sottoposti a vincolo ex D. Lgs 42/2004 (vincolo monumentale) e successive modifiche e integrazioni.

Art. 75 – Zoccoli – sporgenze – basamenti – aggetti

1. Le decorazioni e cornici fisse di portoni, atri, negozi e aperture di accesso sulla pubblica via o sulle strade aperte al pubblico non devono, di norma, sporgere oltre lo zoccolo dell'edificio

TITOLO VI

USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO

Art. 76- Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

1. La disciplina della occupazione temporanea e permanente di spazio e suolo o sottosuolo pubblico è normata da apposito regolamento per l'applicazione del canone di occupazione di spazi e aree pubbliche (approvato con Delibera Consiglio comunale n° 34 del 15.09.1998 e s.m.i.) e nel Regolamento di Polizia Urbana (approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 11 del 24.05.2005 e s.m.i.).
2. Per quanto riguarda gli interventi che comportano scavi o rotture del suolo pubblico o di strade aperte al pubblico transito si fa riferimento allo specifico regolamento per l'esecuzione di interventi nel sottosuolo stradale – rotture manomissioni e ripristini del suolo pubblico approvato con Delibera Consiglio comunale n°10 del 24.01.2001 e s.m.i.).

Art. 77 - Rinvenimenti e scoperte.

1. Oltre alle prescrizioni del D.Lgs. 42/2004, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al comune ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità, tutti quei provvedimenti che il comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti.

Art. 78 - Depositi di materiali.

1. I depositi di materiali, alla rinfusa e accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.
2. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, non costituiscano bruttura e pericolo per l'igiene pubblica e privata, fatto salvo il rispetto del distacco stradale previsto delle norme del PRG.

Art. 79 – Parcheggi – Box interrati.

1. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore a quanto previsto dalla vigente normativa . Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.
2. Gli spazi per parcheggio, sia pubblico che privato dovranno avere caratteristiche e spazi di manovra tali da consentire il disimpegno di ogni singola vettura, nonché facilità e sicurezza di accesso.
3. Gli spazi per parcheggio dovranno essere sistemati con opportuna pavimentazione, adeguati accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche, delimitazione, ove possibile, con barriere vegetali e/o alberate o con recinzioni appropriate e adeguata illuminazione salvo diversa disposizione del regolamento di esecuzione del codice della strada.
4. Anche per gli ampliamenti volumetrici o superficiali, cambio d' uso e frazionamenti che diano luogo alla formazione di una o più unità immobiliare autonome, devono essere destinati congrui spazi per il parcheggio degli autoveicoli, intendendosi detti spazi comprensivi sia delle necessarie aree di sosta che di accesso e manovra.
5. E' prescritta la formazione di un distacco libero tra l'apertura di accesso al box ed il ciglio della viabilità pubblica di profondità non inferiore a **mt 5,00**.
6. Si possono ammettere profondità inferiori se motivate da esigenze geomorfologiche o paesistiche dei siti interessati a condizione che comunque vengano utilizzate soluzioni tecniche atte a limitare le interferenze tra gli accessi al parcheggio e la viabilità lungo la strada
7. I parcheggi e i box pertinenziali devono essere vincolati permanentemente a tale destinazione da atti notarili, debitamente registrati e trascritti nei registri immobiliari.

Art. 80 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modifiche, eseguire gli interventi edilizi ivi indicati entro i limiti del perimetro dell'impianto cimiteriale.
2. È ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

Art. 81 - Realizzazione di cabine.

1. Cabine di trasformazione energia elettrica, stazioni di pompaggio e trattamento, ed altri impianti tecnologici o di servizio di uso pubblico possono essere realizzati in tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale, fatte salve le zone "A" e "W" , semprechè non si dimostri con relazione asseverata con giuramento da tecnico abilitato l'inderogabile necessità di insediare tali impianti in queste zone.
2. Tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune secondo la specifica normativa prevista dal P. R. G.
3. Detti impianti dovranno essere legati a tale destinazione d'uso da atto unilaterale d' obbligo sottoscritto dal richiedente.

Art. 82 – Manufatti di arredo per giardino

1. Il posizionamento di arredo da giardino, quali forni, barbecue, fontane, ecc., posti in opera senza ulteriori opere, e di dimensioni contenute sono considerati elementi di arredo urbano e non sono considerate opere di trasformazione edilizia e sono soggette ad attività edilizia libera,
2. Devono essere posizionati all'interno delle aree di pertinenza privata e posizionati in modo da non creare novero ai vicini.
3. Opere di arredo di dimensioni più consistenti (forni coperti da tettoie e simili) potranno essere autorizzati nel rispetto delle norme dettate dal P.R.G.

Art. 83 – Magazzini interrati

1. Nel caso di realizzazione di manufatti interrati ad uso deposito magazzino la superficie massima non può superare **1/20** della superficie del lotto interessato con massimo di **200** metri quadri, salvo convenzionamenti.
2. Nel caso di realizzazione di manufatti interrati ad uso magazzino agricolo nelle zone agricole “Ea” gli stessi dovranno essere legati a tale destinazione d’uso da atto uni laterale d’obbligo sottoscritto dal richiedente debitamente registrato.

TITOLO VII **REQUISITI DEGLI IMPIANTI**

Art. 84 - Rifornimento idrico.

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente da pubblico acquedotto. Nelle zone prive di acquedotto pubblico, l’acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile all’analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

Art. 85- Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.

1. Ogni insediamento civile deve essere allacciato alla rete di smaltimento delle acque meteoriche e di scarico. Per insediamento civile s’intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall’articolo 2135 del codice civile e dal D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, e al D.Lgs. 152/2006.
2. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
3. L’allacciamento alle reti comunali e/o pubbliche deve essere autorizzato dal responsabile dell’ufficio competente previo parere dell’Ente gestore.
4. In mancanza di fognature pubbliche o private connesse alla rete pubblica, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi, possono essere smaltiti nel suolo o in corsi d’acqua superficiali previo trattamento in fossa settica (del tipo biologico o imhoff a seconda della tipologia dello scarico se contiene o meno le acque saponose) e nel rispetto delle vigenti disposizioni previa autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune previo parere della competente ARPAL.
5. L’ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno **5** metri dai muri di fondazione e non meno di **10** metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
6. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall’interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
7. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall’edificio e incanalate in colatoi o corsi d’acqua, in modo da evitare impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Art. 86 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.

1. Per insediamenti produttivi s’intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.
2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell’agricoltura.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 11.05.1999, n. 152 e s.m.i. nonché alla normativa del D. lgs. 152/2006 e alle disposizioni dell’Ente gestore;
4. L’autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l’accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art. 87 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (pluviali o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a **4,00 mt.** dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifici un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza;
6. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani scantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.

Art. 88 - Impianti di smaltimento delle acque nere.

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque fino alla pubblica fognatura.
2. Le "calate" delle acque di rifiuto devono venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
3. Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
4. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
5. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni impartite dall'Ente gestore.
6. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione.

Art. 89- Concimaie.

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni degli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.
3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno **mt. 30,00**. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 02.02.2001, n. 31.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art. 90- Impianti igienici.

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc, lavabo, vasca o doccia).

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc., lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta ed almeno uno per sesso.

Art. 91 - Impianti di aerazione.

1. Le parti esterne degli impianti di aerazione artificiale ed i compressori degli impianti di condizionamento, possono essere installati esternamente alle unità abitative su balconi o in corrispondenza di bucatore purchè non si trovino sui fronti principali degli edifici e in posizioni visibili da strade o spazi pubblici. In ogni caso dovranno sempre essere installati in modo da risultare mascherati e comunque non visibili.
- ~~2.~~ Casi particolari potranno essere autorizzati solo previa acquisizione del parere della Commissione edilizia ed il responsabile del servizio potrà stabilire prescrizioni particolari.
3. Alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
4. Nel centro storico è vietata l'installazione di compressori in facciata o su balconi. E consentita l'installazione di condizionatori con motore interno con fori di aspirazione e scarico posti all'esterno anche prospicienti spazi pubblici purchè ad una altezza minima di **mt. 2,50** dal marciapiede o piano di calpestio.

Art. 92 - Impianti aeraulici.

1. Al fine di tutelare la salute e la sicurezza collettive, a tutti gli impianti aeraulici installati in ambienti con volume d'aria superiore a mc 1000, sia di nuova costruzione che esistenti, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 2.7.2002 n° 24 " Disciplina per la costruzione, installazione, manutenzione e pulizia degli impianti aeraulici" e relativo Regolamento di Attuazione, approvato con DPGR 16.4.2003 n.8/reg.
2. Tutti gli impianti aeraulici negli edifici di nuova costruzione, ovvero oggetto di ristrutturazione, debbono rispondere ai requisiti di cui alle norme tecniche definite nel suddetto Regolamento di attuazione.
3. Per quanto attiene la progettazione, installazione, manutenzione, controlli, collaudi, verifiche, pulizia e vigilanza degli impianti di cui al presente articolo si rimanda a quanto disposto dalla legge regionale e dal relativo regolamento sopra richiamati.

Art. 93 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

1. Oltre alle norme dettate dalle vigenti leggi è condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità che ogni focolare, stufa, forno a combustibile solido e simili, qualunque sia il tipo, abbia per l'eliminazione dei fumi, una canna propria ed indipendente, la quale deve prolungarsi oltre il tetto, costruita con materiali a norma e capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni a gas devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. È vietato fare uscire fumi al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le canne fumarie di edifici di nuova costruzione non devono sporgere dalla fascia perimetrale degli edifici.
5. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa e con materiale adatto.
6. Le bocche di uscita delle canne fumarie devono avere una distanza minima di **mt 3,00** dalle finestre dei locali adibiti ad abitazione
7. Ogni appartamento dovrà avere almeno una canna fumaria di condotta fumo o aerazione.
8. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.
9. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
10. Negli edifici esistenti sono consentite le canne fumarie esterne purché realizzate sulle facciate secondarie dell'edificio e comunque non prospicienti gli spazi pubblici, opportunamente inserite entro cassonetti fatte salve eventuali diverse prescrizioni relative alla sicurezza.

TITOLO VIII DECORO E ARREDO URBANO

Art. 94 - Antenne radio e televisive.

1. Le norme contenute nel presente articolo si applicano sugli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico o artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica.
4. Le presenti norme non si applicano per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, della trasmissione e ricezione dei dati. da parte degli enti pubblici che comunque dovranno elaborare soluzioni che si integrano il più possibile con l'ambiente circostante,
5. Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima di **mt. 1,20** di diametro.
6. Le antenne paraboliche dovranno essere installate nel rispetto delle norme vigenti per la tutela della sicurezza degli impianti.
7. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva.
8. Il Responsabile dell'ufficio ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.
9. Alle presenti norme dovranno pertanto ispirarsi i progettisti in sede di progettazione di nuovi edifici o ristrutturazione/restauro degli stessi.

Art. 95 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.

1. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a **mt. 3,00**, se contenute all'interno del filo del marciapiede, a **mt. 4,50** se altrimenti.

Art. 96 - Recinzioni.

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
- ~~2.~~ L'altezza di qualsiasi tipo di recinzione non potrà superare i **mt. 3,00**
3. Le recinzioni a siepe se poste a confine col suolo pubblico dovranno essere periodicamente mantenute e potate in modo da non invadere le aree pubbliche
4. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
5. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
6. Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:
 - con muro pieno;
 - con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - con reti e siepi;
 - con pali infissi al suolo e rete di protezione;
7. Le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - con muretto o cordolo max **mt. 1,00** e sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - con reti e siepi;
 - con pali infissi al suolo e rete di protezione;
8. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
9. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
10. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

11. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
12. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Art. 97 – Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. All'interno del centro abitato è vietato procedere all'abbattimento di alberi d'alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e ripristinare le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
4. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a **mt. 4,50** rispetto al medesimo.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
7. La messa a dimora di piante di alto fusto, alberi da frutta e siepi su aree private dovrà osservare le disposizioni dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

Art. 98 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

1. L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata al rilascio dell'autorizzazione comunale.
2. L'autorizzazione di cui al presente articolo può essere revocata per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
3. Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata da disegni in scala non inferiore a 1:20, relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare, fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto
4. Le bacheche sono strutture a parete con telaio metallico ed aventi chiusura in vetro antisfondamento, all'interno del quale collocare cartelli o esporre oggetti anche ai fini pubblicitari. Tali manufatti devono avere dimensioni unificate pari a **mt 1,00 x 0,70**, devono essere di colore grigio scuro e la loro collocazione su pareti di edifici o altro deve essere autorizzata dalla proprietà.
5. Le insegne commerciali devono essere studiate in funzione dell'ambiente architettonico in cui si inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti, dovranno essere contenute all'interno delle luci delle vetrine salvo casi particolari che potranno essere autorizzati a insindacabile giudizio dell'Ufficio.
6. Le targhe di attività professionali e commerciali, sono ammesse esclusivamente a lato degli ingressi degli stabili e devono, se multiple, essere coordinate fra loro, per dimensioni, materiali, posizionamento, armonizzarsi con l'architettura degli edifici su cui si collocano e non possono essere luminose.
7. le insegne commerciali possono essere luminose o avere illuminazione indiretta tramite faretti, ma non devono emettere luce abbagliante, né intermittente, ad eccezione di pubblici servizi e farmacie; le stesse non devono avere strutture appariscenti, non debbono risultare di ostacolo alle percorrenze veicolari e/o pedonali.
8. Le insegne a bandiera devono essere collocate ad almeno di **mt 4,50** di altezza dal suolo pubblico e la loro dimensione massima non deve superare **mq. 1,00**.

Art. 99 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo mantenere le preesistenti differenziazioni cromatiche.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate a meno che non interessino un'intera facciata.
3. Il comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali di decoro pubblico o quando esista il rischio di perdere, per incuria, decori storici, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il comune può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché richiedere rilievi e calchi opportuni nell'interesse della loro conservazione.

Art. 100 - Uscite dalle autorimesse, rampe per il transito dei veicoli.

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Art. 101 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.

TITOLO IX

NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ

Art. 102 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il comune può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario per accertare le condizioni degli edifici.
3. Qualora le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. in caso di inadempienza a quanto previsto al punto 3, il comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario o avente titolo alla rimozione delle situazioni di pericolo temuto, senza previa acquisizione del relativo titolo edilizio, se previsto, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori al comune e di presentare, fermo restando l'obbligo, entro 15 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta del titolo edilizio eventualmente previsto per la tipologia d'intervento e acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione.

TITOLO X

RISPARMIO ENERGETICO

Art. 103 Misure per il contenimento dei consumi energetici

1. Gli edifici di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione importante, dovranno essere progettati in modo da soddisfare quanto previsto dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 27 luglio 2005 (D.M. 27.07.05).

2. Con il termine "interventi di ristrutturazione importanti" riferiti agli edifici esistenti si intende a titolo esemplificativo quanto segue:
 - completa ristrutturazione della copertura dell'edificio;
 - completo rifacimento dei solai;
 - completa ristrutturazione delle pareti esterne dell'edificio;
 - aumento delle superfici trasparenti;
 - completa sostituzione delle parti esterne trasparenti (finestre, porte ecc.);
 - completa sostituzione della parte impiantistica riguardante la generazione di calore;
 - completo rifacimento dell'impianto di distribuzione (rete di distribuzione e corpi scaldanti)
 - ampliamenti e sopraelevazioni dell'unità immobiliare;
 - installazione di sistemi di ventilazione;
 - ottimizzazione dell'illuminamento interno dell'edificio;
 - installazione di pannelli solari o pompe di calore.
3. Dovranno essere osservate le disposizioni di cui alla L.R. 29 maggio 2007, n. 22 "Norme in materia di energia" e dei relativi regolamenti attuativi.
4. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a **30** centimetri, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e della superficie coperta, per la sola parte eccedente i centimetri **30** e fino ad un massimo di ulteriori **25** centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri **15** per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
5. I criteri di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.
6. Per i nuovi edifici residenziali dovrà essere perseguito l'uso di energie rinnovabili allo scopo del soddisfacimento del fabbisogno energetico. A tal fine è obbligatorio:
 - Prevedere l'installazione di impianti a **solari termici** per la produzione dell'acqua calda, salvo comprovati impedimenti tecnici, dimensionati per una integrazione annua del fabbisogno energetico non inferiore al **30%**;
7. Per i nuovi edifici residenziali è altresì obbligatorio prevedere:
 - Il corretto soleggiamento delle superfici esposte alla luce solare avuto riguardo alla forma ed ubicazione del lotto fabbricabile;
 - l'impiego di dispositivi di controllo della temperatura negli ambienti (valvole termostatiche, ecc.);
 - l'orientamento verso il basso dei flussi luminosi negli spazi esterni allo scopo di evitare l'inquinamento luminoso;
8. Al fine di incentivare la progettazione e la costruzione di edifici residenziali energeticamente efficienti, vale a dire edifici con un consumo annuo inferiore a **20 Kwh** per metro quadro, per tali edifici è prevista la riduzione del contributo afferente il costo di costruzione pari a **50%**.

TITOLO XI **SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Art. 104 – Sanzioni amministrative.

1. Sono soggette, ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modificazioni, alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro, le violazioni alle disposizioni del presente regolamento elencate qui di seguito, sempreché non siano diversamente sanzionate da altre disposizioni di legge:
 - a) Inizio dei lavori regolarmente autorizzati senza la previa comunicazione scritta – minimo Euro 170,00 – massimo Euro 510,00;
 - b) Recinzione di cantiere non eseguita – minimo Euro 170,00 – massimo Euro 510,00;
 - c) Cartello indicatore non esposto all'ingresso del cantiere – minimo Euro 170,00 – massimo – 510,00;
 - d) Mancata o tardivo invio della documentazione di cui all'art. 44 (punti fissi) – minimo Euro 170,00 – massimo Euro 510,00;
 - e) Mancata comunicazione di fine lavori entro i termini di cui all'art. 49 – minimo Euro 170,00 – massimo Euro 510,00;

TITOLO XII
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 105 - Norme transitorie.

1. Le norme del presente R.E. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

Art. 106 - Norme abrogate.

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento viene abrogato integralmente il regolamento edilizio vigente e sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 107- Casi non previsti dal presente regolamento.

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
 - a) le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali;
 - b) lo statuto comunale;
 - c) gli altri regolamenti comunali in quanto applicabili;
 - d) gli usi e consuetudini locali.

Art. 108 - Rinvio dinamico.

1. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Art. 109 - Entrata in vigore.

2. Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività della Delibera del Consiglio comunale con la quale viene approvato;