

**COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI****REGOLAMENTO EDILIZIO R.E.**

Articolo 4, comma 1 sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Redatto secondo lo schema contenuto nella presa d'atto dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 268 del 16 novembre 2016, recepito con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 287 del 23 maggio 2017.

Il Comune di Casalnuovo di Napoli con delibera di Giunta Comunale n.137 del 5.12.2017 ha preso atto della D.G.R n.287 del 23.05.2017

REDATTORI	Approvazione	Testo Coordinato
Arch. Roberto Brancaccio Avv. Luigi Rispoli	Delibera Consiglio Comunale	Determina Settore III Pianificazione Urbanistica e LL.PP.
	n. 12 del 25.02.2019	n.

**Testo Coordinato**

**Il presente testo è stato redatto a seguito dell'accoglimento degli apporti collaborativi approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 25.02.2019 indicate con la nota n. 1 a carattere corsivo e modifiche per correzione di errore materiale/formattazione indicate con nota n. 2**

**Le modifiche sono richiamate dalle seguenti note:**

- *nota n. 1: "articolo modificato con DCC n. 12 del 25.02.2019, in accoglimento del relativo apporto collaborativo".*
- nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

Finalità del Regolamento Edilizio .....	7
Oggetto del Regolamento Edilizio .....	7
Rinvii a norme vigenti.....	7
Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi .....	8
Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" (allegato C) Vedi elenco allegato in appendice.....	11
Requisiti tecnici integrativi e complementari.....	11
Art 1 Specificazioni Integrative in ordine ai parametri urbanistici .....	11
Art.2 Specificazioni Integrative in ordine ai parametri edilizi.....	11
Art.3 Specificazioni integrative in ordine alle superfici.....	13
Art.4 Specificazioni Integrative in ordine alle sagome ed ai volumi .....	14
Art.5 Specificazioni Integrative in ordine alle altezze .....	15
Art. 6 - Specificazioni integrative in ordine alle distanze .....	15
Art.7. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso .....	16
Art.8 Specificazioni integrative in ordine alla Manutenzione Ordinaria.....	16
Art.9 Specificazioni integrative in ordine alla Manutenzione Straordinaria.....	16
Art.10 Specificazioni integrative in ordine al Restauro e Risanamento Conservativo .....	17
Art.11 Specificazioni integrative in ordine alla Ristrutturazione Edilizia.....	18
Art.12 Interventi di nuova costruzione .....	19
Art.13 Interventi di ristrutturazione urbanistica .....	19
Art.14 Interventi di Conservazione .....	19
Art.15 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante art. 23 ter del DPR 380/01 .....	19
Art.16 Destinazioni funzionali .....	20
Art. 17 Destinazione d'uso e modifiche .....	21
Art. 18 Usi esistenti .....	22
Art. 19 Procedure amministrative per il mutamento di destinazione d'uso .....	22
Art. 20 Verifica del carico urbanistico .....	22
Art.21 Il procedimento per il rilascio .....	23
Art.22 Soggetti aventi titolo .....	23
Art.23 Legalità e trasparenza Informativa antimafia.....	24
Art.24 Comparti edificatori.....	24
Art.25 Atti di programmazione e Piani attuativi.....	25
Art.26 Permesso di costruire convenzionato Art. 28 bis. D.P.R. 380/2001, Convenzione.....	25
Art. 27 Elenco documentazione obbligatoria da allegare alla domanda di approvazione dei piani attuativi .....	25
Art 28 - Attuazione degli interventi .....	27
Art. 29 Modulistica unificata edilizia - elaborati e documentazione da allegare alla stessa .....	28
Art. 30 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie.....	28
Art.31 Interventi Urgenti .....	28
Art. 32 Specificazioni in ordine alle cause di esclusione dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica .....	29
Art. 33 Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali.....	29
Art.34 Opere Pubbliche del Comune.....	29
Art.35 Aree Naturali.....	29
Art.36 Modifiche delle quote originarie del terreno ed espianto alberi.....	30
Art.37 Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali - Recinzioni.....	31
Art.38 Case ed annessi agricoli.....	31
Art.39 Scarichi e Rifiuti.....	31

Art. 40 Ricoveri per animali .....	32
Art.41 Letamaie .....	32
Art.42 Tutela degli animali d'affezione e prevenzione al randagismo.....	32
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	33
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI .....	33
Capo I - SUE, SUAP e Organismi consultivi .....	33
Art. 43 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).....	33
Art. 44 Sportello unico per le attività produttive (SUAP).....	33
Art. 45. Le modalità di coordinamento con il SUAP.....	34
Art.46. Commissione locale per il paesaggio (CLP).....	34
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi.....	34
Art. 47. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati .....	34
Art.48 Certificato di destinazione urbanistica .....	35
Art. 49. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi .....	35
Art. 50. Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità .....	36
Art.51 Certificato di agibilità, Attestazione di agibilità ed utilizzazione degli edifici.....	36
Art. 52. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi .....	36
Art.53 Determinazione del Contributo di Costruzione .....	36
Art.54 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione .....	37
Art.55 Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo .....	37
Art. 56 Rateizzazioni .....	37
Art.57 Restituzione del contributo .....	38
Art. 58 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione .....	38
Art.59 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione .....	38
Art. 60 Monetizzazione delle aree destinate a standard.....	39
Art. 61 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia.....	39
Art. 62 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio .....	39
Art. 63 Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti .....	40
Art. 64 Concorsi di urbanistica e di architettura.....	40
TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	40
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori .....	40
Art. 65 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori .....	40
Art. 66 Comunicazione di fine lavori .....	41
Art. 67 Modifiche Progettuali .....	41
Art. 68 Occupazione di suolo pubblico .....	42
Art. 69 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica .....	42
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....	42
Art. 70. Principi generali dell'esecuzione dei lavori .....	42
Art. 71. Punti fissi di linea e di livello .....	42
Art.72 Conduzione del cantiere .....	43
Art.73 Prescrizioni per le recinzioni di cantiere provvisorie .....	43
Art.74 Cartelli di cantiere .....	43
Art. 75 Criteri da osservare per scavi e demolizioni .....	44
Art. 76. Misure di cantiere e eventuali tolleranze.....	44
Art. 77. Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera	45
Art. 78 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici .....	45

Art.79 Interventi di bonifica rifiuti speciali, per amianto e di ritrovamenti di ordigni bellici.....	45
Art. 80. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.....	46
TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI .....	46
Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio.....	46
Art. 81. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici.....	46
Art.82 Requisiti dei materiali da costruzione .....	47
Art 83 Illuminazione artificiale degli ambienti.....	47
Art.84 Ventilazione degli edifici .....	47
Art. 85 Requisiti acustici degli immobili .....	47
Art.86 Contenimento dell'inquinamento ottico e luminoso.....	48
Art. 87 Illuminazione dei locali di abitazione.....	48
Art. 88 - Requisiti relativi all'aerazione .....	49
Art. 89 Caratteristiche delle unità immobiliari .....	50
Art. 90 Requisiti Igienico-Sanitari - D.M. del 5 LUGLIO 1975.....	50
Art. 91 Soppalchi.....	51
Art. 92 - Box-auto ed autorimesse.....	51
Art. 93 Scale.....	51
Art. 94 Miglioramento della Prestazione Energetica dell'impianto termico .....	52
Art. 95 Sostenibilità ambientale del progetto edilizio .....	53
Art.96 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale .....	54
Art.97 Incentivi finalizzati all'innalzamento della Sostenibilità Energetico ambientale degli edifici .....	54
Art.98 Industrie insalubri.....	55
Art. 99 Circolazione dei diritti edificatori (Legge 106/2011 Decreto sviluppo).....	55
Art. 100. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon .....	55
Art. 101. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale.....	55
Art. 102 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita").....	56
Art. 103. Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	56
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico .....	57
Art. 104 Strade .....	57
Art. 105 Porticati e gallerie .....	57
Art. 106 Piste ciclabili .....	57
Art. 107 Aree per parcheggio .....	57
Art. 108. Piazze e aree pedonali .....	58
Art. 109. Passaggi pedonali e marciapiedi .....	58
Art. 110 Passi carrai ed uscite per autorimesse .....	58
Art. 111 Chioschi ed edicole su suolo pubblico .....	59
Art.112 Dehors .....	59
Art. 113. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato .....	60
Art. 114 Recinzioni .....	60
Art. 115 Numerazione civica .....	61
Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente .....	61
Art. 116. Aree verdi .....	61
Art.117 Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici .....	61
Art.118 Spazi liberi di proprietà privata .....	62
Art. 119 Verde privato .....	62

Art. 120 Verde privato attrezzato per lo sport.....	63
Art.121 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale.....	63
Art. 122 Orti urbani.....	63
Art. 123 Parchi e percorsi in territorio rurale.....	63
Art.124 Sentieri .....	63
Art. 125 Tutela del suolo e del sottosuolo .....	64
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche.....	64
Art. 126 Approvvigionamento idrico .....	64
Art. 127 Acquedotto, condotta principale, rete di distribuzione, apparecchi misuratori .....	64
Art. 128 Depurazione e smaltimento delle acque.....	64
Art. 129 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati .....	64
Art. 130 Distribuzione dell'energia elettrica .....	65
Art. 131 Requisiti minimi per la copertura del fabbisogno elettrico.....	65
Art. 132 Distribuzione del gas .....	65
Art. 133. Ricarica dei veicoli elettrici.....	66
Art. 134 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento .....	66
Art. 135 Indice di prestazione energetica da fonte rinnovabile .....	67
Art. 136 Certificazione energetica degli edifici.....	67
Art. 137 Interventi di manutenzione straordinaria dell'involucro .....	68
Art 138 Interventi di edilizia sostenibile .....	68
Art. 139 Procedura abilitativa semplificata (PAS).....	68
Art. 140 Impianti per la produzione di energia termica da fonte rinnovabile su edifici esistenti.....	69
Art. 141 Requisiti professionali e di terzietà dei soggetti certificatori.....	70
Art. 142 Nomina del Certificatore Energetico .....	70
Art. 143 Presentazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica .....	70
Art. 144 Istituzione del Catasto Energetico Comunale degli edifici .....	71
Art. 145 Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio-APE .....	71
Art. 146. Telecomunicazioni .....	71
Art. 147 Allacciamento alle altre reti impiantistiche .....	71
Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico .....	72
Art. 148 Pubblico decoro .....	72
Art. 149. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio .....	73
Art. 150. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali .....	74
Art. 151 Allineamenti .....	75
Art. 152 Piano del colore .....	75
Art. 153 Coperture degli edifici.....	75
Art. 154 Sottotetti .....	75
Art. 155. Illuminazione pubblica .....	76
Art. 156. Griglie ed intercapedini .....	76
Art. 157. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici .....	77
Art. 158 Serramenti esterni degli edifici.....	77
Art. 159. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe .....	78
Art. 160 Cartelloni pubblicitari .....	78
Art.161. Muri di cinta .....	78
Art. 162 Beni culturali e edifici storici.....	78
Art. 163 Cimiteri monumentali e storici.....	78

Art. 164 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani .....	78
Capo VI - Elementi costruttivi .....	78
Art. 165 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche .....	78
Art. 166 Serre bioclimatiche .....	79
Art. 167. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici .....	79
Art. 168. Coperture, canali di gronda e pluviali.....	79
Art. 169 Strade e passaggi privati e cortili .....	79
Art. 170 Cavedi, pozzi luce e chiostrine .....	80
Art. 171 Intercapedini e griglie di aerazione .....	80
Art. 172 Materiali, tecniche costruttive degli edifici.....	80
Art. 173 Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	80
Art. 174. Piscine .....	81
Art. 175 Altre opere di corredo agli edifici.....	81
TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....	83
Art. 176 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	83
Art. 177 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori .....	83
Art.178 Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari.....	84
Art. 179 Attuazione delle disposizioni previste dall'art.34 e 38 del DPR 380/2001.....	84
Art. 180 Linee guida di supporto ai comuni in materia di abusivismo - L.R. n. 19 del 22.06.2017 articolo 2 - DGRC n.57 del 06/02/2018 .....	84
TITOLO V - NORME TRANSITORIE .....	85
Art. 181 Monitoraggio, aggiornamenti e ulteriori semplificazioni .....	85
Art. 182 Disposizioni transitorie Entrata in vigore.....	85
ALLEGATO 1 - PROCEDURA PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 - COMMA 2 - DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I	86
ALLEGATO C - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	92

## PREMESSA

La Giunta Regionale della Campania con provvedimento n. 287 del 23 maggio 2017 ha deliberato:

1. di prendere atto dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 268 del 16 novembre 2016;
2. di disporre, in esecuzione dell'Intesa sottoscritta, il recepimento nel territorio della Regione Campania dello schema di regolamento edilizio tipo di cui all'Allegato A), con le modifiche specificate in narrativa che qui si intendono integralmente richiamate unitamente ai due allegati allo schema recanti le "Definizioni uniformi" (allegato B) e la "Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" (allegato C);
3. di stabilire che i Comuni adeguano i propri regolamenti edilizi entro centottanta giorni a decorrere dalla pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.46 del 9 giugno 2017 quindi entro il 6.12.2017;
4. di stabilire che le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
5. di stabilire che gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace ed i piani urbanistici attuativi approvati alla data di pubblicazione della presente deliberazione potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo;
6. di stabilire altresì che all'esito dell'adeguamento del regolamento edilizio da parte dei Comuni, i procedimenti in itinere a tale data (permessi di costruire, scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati e titoli ad essi assimilati) concludono il proprio iter secondo la disciplina previgente.

Il Comune di Casalnuovo di Napoli con delibera di Giunta comunale n.137 del 5.12.2017 ha preso atto della D.G.R n.287 del 23.05.2017 dando tempestiva esecuzione a quanto in essa contenuto.

Il presente Regolamento Edilizio Tipo (RET) redatto secondo lo schema recepito con Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 287 del 23 maggio 2017 si articola, in particolare, in due Parti:

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

Salvo che Le amministrazioni comunali, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata.

## PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### Finalità del Regolamento Edilizio

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio e una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili; nonché a garantire i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo al risparmio energetico, alla tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa.

### Oggetto del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili. In particolare, il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) vigenti, descrive le "Definizioni uniformi" (allegato B) e la "Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" (allegato C);

### Rinvii a norme vigenti

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le seguenti materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia, contenute nell'elenco in allegato C.

**Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi****Rif. Allegato B) Conferenza unificata Intesa Governo - Regioni-Comuni del 20.10.2016**

Voci	Acronimo	Descrizione
<b>1.Superficie territoriale</b>	<b>ST</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>2. Superficie fondiaria</b>	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>3. Indice di edificabilità territoriale</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>4. Indice di edificabilità fondiaria</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>5.Carico Urbanistico</b>	<b>CU</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
<b>6.Dotazioni Territoriali</b>	<b>DT</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>7.Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
<b>8.Superficie coperta</b>	<b>SC</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
<b>9.Superficie permeabile</b>	<b>SP</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>10.Indice di permeabilità</b>	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<b>11.Indice di copertura</b>	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
<b>12.Superficie totale</b>	<b>ST</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
<b>13.Superficie lorda</b>	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>14.Superficie utile</b>	<b>SU</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.



<b>15. Superficie accessoria</b>	<b>SA</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>c) le tettoie con profondità superiore a 1,50 m;</li> <li>d) le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>e) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>f) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>g) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>h) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>i) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> </ul>
<b>16. Superficie complessiva</b>	<b>SC</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).
<b>17. Superficie calpestabile</b>		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
<b>18. Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>19. Volume totale e volumetria complessiva</b>		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
<b>20. Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>21. Piano seminterrato</b>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>22. Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>23. Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>24. Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

<b>25. Numero dei piani</b>		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono anche parzialmente al computo della superficie lorda(SL).
<b>26. Altezza lorda</b>		Differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>27. Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'intradosso, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estradosso, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
<b>28. Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29. Altezza Utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>30. Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
<b>31. Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico ecc.)
<b>32. Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>33. Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
<b>34. Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
<b>35. Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>36. Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

<b>37. Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>38. Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<b>39. Portico/Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>40. Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>41. Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>42. Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

### Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" (allegato C) Vedi elenco allegato in appendice

#### Requisiti tecnici integrativi e complementari

Requisiti generali delle opere edilizie, attinenti limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini. Rispetti stradali e autostradali, ferroviario, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti degli impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti ecc..

#### Art 1 Specificazioni Integrative in ordine ai parametri urbanistici

- 1. Superficie territoriale (ST) /fondiaria (SF):** Per superficie reale si intende quella riportata su mappa catastale.
- 2. Indice di permeabilità:** per gli edifici nuovi o quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 50% con alberatura ad alto fusto nel numeri minimo di 1 ogni 30 mt.
- 3. Monetizzazione degli standard:** Consiste nel versamento al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree, qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

#### Art.2 Specificazioni Integrative in ordine ai parametri edilizi (Nota n.1)<sup>1</sup>

- 1. Unità Immobiliare urbana:** Sono considerate unità immobiliari urbani tutti i manufatti che siano stabili nel tempo e presentino autonomia nel produrre del reddito. (Si definiscono unità immobiliari urbane, i fabbricati o porzione di esso, gli appartamenti, i box auto, botteghe, depositi ecc.). Non sono di conseguenza unità immobiliari urbane quelle porzioni non in grado di essere autonome, che non hanno ingresso diretto dalle parti comuni. In catasto, tutte le unità immobiliari urbane, sono censite ed individuate al catasto fabbricati con degli identificativi catastali, costituiti necessariamente dal foglio e dalla particella, se il fabbricato poi è suddiviso in più porzioni comprenderà anche il subalterno.
- 2. Lastrico solare:** è lo spazio scoperto e praticabile per usi manutentivi sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
- 3. Tetto verde:** è la copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio con

<sup>1</sup> nota n. 1: "articolo modificato con DCC n. 12 del 25.02.2019, in accoglimento del relativo apporto collaborativo".

minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

4. **Pergolato:** Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.
- Si definisce pergolato una costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno o al pavimento costituita da pilastri e travi in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante o, in alternativa, l'alloggiamento di tenda avvolgibile.
  - Gli elementi costituenti il pergolato non possono superare l'altezza massima all'intradosso di mt 2,60 e la somma delle loro superfici non può superare il 30% dell'area cortilizia, del giardino o del terrazzo e comunque fino alla superficie di mq 50,00.
  - Il pergolato se aperto su almeno 2 lati e nella parte superiore non necessita di titoli abilitativi edilizi.
  - Nell'ipotesi dell'installazione di pergo-tende, le stesse saranno costituite da una struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non demolizione.
  - In ogni caso non è ammessa la copertura totale o parziale con materiali rigidi e bloccati, teli stabili in pvc e similari o impermeabili.
  - La posa in opera di dette strutture è soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Qualora le opere interessino edifici o aree oggetto di vincolo ai sensi del DLgs. 42/2004 e s.m. e i., esse dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte degli organi competenti.
5. **Gazebo:** Arredo in struttura leggera (legno o metallo pvc rinforzato) totalmente amovibile, aperta su tutti i lati. La struttura può essere coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., tegole tavolati in legno, incannucciati o similari.
- Il gazebo può essere realizzato su terrazzi a livello dell'appartamento, su terrazzi di copertura, in giardini e cortili di pertinenza dell'appartamento.
  - Il gazebo dovrà essere posto in opera senza lavori edilizi, ma ancorato al suolo con idonea bullonatura o zavorratura. E' consentita la copertura ad incannucciata o in tessuto. L'altezza massima all'intradosso è fissata in mt. 2,60. Eventuali pannellature laterali grigliate potranno avere superficie massima pari al 50% del lato interessato. Le superfici di ingombro del gazebo potranno avere una superficie massima pari al 30% della superficie del terrazzo o del giardino, fino ad un massimo di 50 mq per terrazzi e giardini superiori a 100 mq.
  - Non è ammessa la copertura totale o parziale con materiali rigidi e bloccati, teli stabili in PVC o impermeabili ed inoltre dovrà essere privo di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere. E' ammessa la copertura con teli stabili e/o impermeabili.
  - La realizzazione di un gazebo è soggetta a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).
6. **Tettoia:** Elemento edilizio di copertura di terrazzi praticabili o di spazi aperti sostenuto da una struttura discontinua costituita da montanti fra loro collegati, aperta su tre lati, adibita a usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali con finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici. Non presentano carattere di autonoma utilizzabilità, e possano ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale.
- Le tettoie negli usi abitativi costituiscono Sa se coprono fino al 30% del terrazzo praticabile, dello spazio pertinenziale di aree contigue confinanti, nel limite massimo di mq 50,00. L'altezza massima intradosso è fissata in mt 2,60.
  - Le tettoie negli usi non abitativi che non eccedono il 30% delle superfici coperte, nei limiti delle altezze massime consentite nelle relative Z.T.O., non costituiscono Su.
  - La realizzazione delle tettoie è soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio di Attività in alternativa al permesso di costruire come previsto dall'articolo 23 D.P.R. 380/2001. Ad eccezione delle tettoie di profondità inferiore a mt. 1.50.
7. **Veranda:** Struttura orizzontale o inclinate di chiusura di balconi, copertura di terrazze, porticati aperti; composte di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da copertura (piana, inclinata, e/o curvilinea) e chiusura perimetrale con serramenti fissi o apribili.
- Sono ammesse verande che si riferiscono alla copertura di terrazzi praticabili nel limite massimo del 30% della superficie del terrazzo a condizione che la superficie della veranda sia conteggiata come Su e sia conteggiata come volumetria.

- b) Sono ammesse verande nei prospetti di edifici nuovi ed esistenti a condizione che il disegno delle verande sia organicamente inserito nel prospetto sotto il profilo architettonico ed estetico e che la superficie delle verande sia conteggiato come Su e come volumetria.
- c) La realizzazione delle verande è soggetta al permesso di costruire.
8. In ogni caso la somma delle superfici di cui ai punti 4, 5 e 6 non potrà superare il 50% della superficie del terrazzo, giardino o dell'area cortilizia pertinenziale.
9. **Strutture temporanee**
- a) Per "Strutture temporanee" si intendono le opere dirette a soddisfare le esigenze contingenti e temporanee definite dal DPR 380/2001 all'articolo 3 comma 1 lettera e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e rientrino in interventi pertinenziali il cui volume è inferiore al 20% dell'edificio principale.
- b) Ai fini dell'ambito temporale le strutture temporanee sono così distinte:
- Strutture temporanee provvisorie sono consentite per un periodo non superiore a 240 giorni continuativi.
  - Strutture temporanee stagionali sono consentite per un periodo non superiore a 240 giorni continuativi con possibilità di rimontaggio nelle avverse stagioni annuali.
  - Strutture temporanee di lungo periodo sono consentite per tutto il periodo stabilito in base all'attività da svolgere.
- Ai sensi dell'articolo 6 comma 2 e-bis) del DPR 380/2001 il manufatto temporaneo da rimuovere entro 90 giorni è soggetto a CIL, mentre per quello oltre i 90 giorni è soggetto a SCIA.
- c) Ai fini dell'ambito di applicazione rientrano nelle strutture temporanee oltre quelli descritti al punto a) anche, i manufatti edilizi destinati ad eventi ai fini religiosi, sociali sportivi, esposizioni, mostre, fiere, palchi o schermi, allestimento di impianti per spettacoli musicali, teatrali, schermi all'aperto, quali tensostrutture, tendoni, tettoie ad uso circoscritto nel tempo ed a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità.
- d) Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installate, la loro localizzazione sull'area di sedime dovrà essere coordinata con le costruzioni esistenti e non dovrà costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza, vie di fuga. I materiali utilizzati devono essere tali da garantirne la facile rimozione e dovrà essere prodotta dichiarazione di impegno alla rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi al termine del periodo di mantenimento. Il montaggio e smontaggio deve essere eseguito nel rispetto delle "Misure per la salute e sicurezza nei cantieri temporanei o mobili" disciplinato dal D.lgs. n.81/2008 art.89
- e) Per ogni struttura temporanea, per la messa in esercizio, deve essere redatta una relazione di calcolo preliminare e all'ultimazione dei lavori deve essere prodotta la "Certificazione per il corretto montaggio" ed il Collaudo redatti da un professionista abilitato.
10. **Tensostruttura:** La tensostruttura non configura né aumento di volumetria e di superficie coperta, né la creazione o modificazione di un organismo edilizio né l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio. La tensostruttura in assenza di tamponature verticali e con copertura orizzontale facilmente rimovibile è inidonea a modificare la destinazione degli spazi esterni. La tensostruttura è da qualificarsi come arredo esterno di riparo e protezione funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno. In quanto tale è riconducibile ad interventi manutentivi non subordinati ad alcun titolo abilitativo, ma è soggetta a CIL ai sensi dell'articolo 6 comma 1 DPR 380/2001.

### Art.3 Specificazioni integrative in ordine alle superfici

1. Non costituiscono né superficie utile né accessoria:
- a) i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
  - b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
  - c) i sottotetti e gli altri spazi di altezza inferiore a m 1,80;
  - d) i gazebo;
  - e) i pergolati;
  - f) i tetti verdi non praticabili;
  - g) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
  - h) le serre solari bioclimatiche e di isolamento termico quando realizzate ai fini dell'efficienza energetica;

- i) volumi tecnici, vuoti tecnici e altri spazi anche accessibili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).
2. Superficie di vendita di un esercizio commerciale: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, laboratori, locali tecnici, uffici, servizi, avancasse, le zone interdette ai clienti e, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, se adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al venti per cento della superficie di vendita (L.R. n°1/2014 art.3 comma 1 lettera h).

#### **Art.4 Specificazioni Integrative in ordine alle sagome ed ai volumi (Nota n.1)<sup>2</sup> (Nota n.2)<sup>1</sup>**

1. Volume totale costruibile: Cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri o chiusa su almeno 3 lati, l'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; l'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Il volume va misurato al netto dei volumi tecnici, e di un eventuale spazio porticato se a fronte strada e se adibito ad uso pubblico come marciapiede coperto.
2. Per i porticati non di uso pubblico e per le logge il calcolo del volume va calcolato considerando il 60% della superficie effettiva.
3. Sono escluse dal calcolo del volume costruibile quelle volumetrie riconducibili alle superfici accessorie delle strutture elencata all'articolo 2 e le superfici escluse dal calcolo delle Su e della Sa, come definite all'art.3 del presente RE.
4. Sono esclusi dal calcolo del volume i locali seminterrati per la parte ricadente fuori terra purché essa non superi, all'estradosso, un'altezza massima di m.1,20 dalla quota 0,00, *anche i locali adibiti a cantinola o ricovero di suppellettili*. Tale condizione è ammessa limitatamente alla parte di volume seminterrato rientrante nel perimetro del fabbricato sovrastante e solo qualora il piano sottostante sia adibito a box garage pertinenziale o per gli usi accessori consentiti dalla destinazione di zona.
5. Ai fini della effettiva possibilità edificatoria sono esclusi dal calcolo del volume le volumetrie accessorie dei manufatti a titolo esemplificativo, di seguito indicati:
  - a) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala chiuso, serbatoi idrici, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione;
  - b) extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale;
  - c) sottotetti non abitabili;
  - d) centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
  - e) cabine elettriche;
  - f) rampe, monta carrozzelle e ascensori per portatori di handicap;
  - g) le scale aperte almeno su tre lati, o su due negli edifici edificati in aderenza;
  - h) i vani tecnologici strettamente necessari a contenere attrezzature per attività produttive, e necessarie alla loro funzionalità;
  - i) i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale *anche con sporto superiore a ml 1,50 realizzato a sbalzo, ed aperto su tre lati*;
  - j) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto;
  - k) il cappotto termico sui edifici esistenti (incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne oltre i 30 cm, legate da esigenze di isolamento, o per la realizzazione di pareti ventilate);
  - l) locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, anche realizzati in apposite costruzioni nelle aree di pertinenza degli edifici, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
  - m) i porticati o porzione di essi, se pubblici, o di uso pubblico (qualora i porticati siano di uso privato, essi vanno esclusi dal calcolo del volume al 40%);
  - n) le rientranze del fabbricato vanno escluse qualora il rapporto tra la larghezza e la profondità sia pari al minimo, "a" = "3b" dove "a" è la profondità e "b" la larghezza.
6. Per gli interventi straordinari di ampliamento e di demolizione e ricostruzione previsti dagli articoli 4 e 5 della L.R. n.19 del 28/12/2009 e ss. mm. la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi

<sup>2</sup> nota n. 1: "articolo modificato con DCC n. 12 del 25.02.2019, in accoglimento del relativo apporto collaborativo".

<sup>1</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

tecnici, i collegamenti verticali (vani scale, vani ascensori) ed altri spazi comuni, necessari a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia;

#### **Art.5 Specificazioni Integrative in ordine alle altezze (Nota n.1)<sup>3</sup>**

##### 1) Altezza interna dei locali:

- a) Per altezza utile di un locale si intende l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata
- b) L'altezza utile dei locali destinati ad abitazione permanente di nuova costruzione non deve essere minore di ml. 2,70.
- c) Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml 2,00. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano e dovrà essere garantita un'altezza media di m 2,70.
- d) L'altezza utile dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano e dovrà essere garantita un'altezza media di m 2,40.
- e) Nelle nuove costruzioni i locali destinati a negozi devono avere:
  - una altezza minima da pavimento a soffitto di m 2,70;
  - è consentita l'apertura di accessi di servizio e di uscita di emergenza nei vani scala condominiali previa autorizzazione dell'amministratore del condominio;
  - la superficie minima di vendita dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio.
- f) I locali destinati ad uffici e attività artigianali compatibili devono avere una altezza minima da pavimento a soffitto di m 2,70.

##### 2). Altezza fuori terra:

Ai fini del calcolo dell'altezza fuori terra dell'edificio sono esclusi dal computo:

- a) i volumi tecnici al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrino scala, vano alloggio ascensori, impianti di climatizzazione e per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;
- b) i maggiori spessori dei solai, compresi quelli di copertura, oltre lo spessore ordinario di 30 cm, conseguenti all'adozione di interventi di isolamento acustico e/o termico;
- c) le strutture definite all'articolo 2 commi 3,4,5.

#### **Art. 6 - Specificazioni integrative in ordine alle distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- 1 Distanza dai confini (Dc): La distanza minima da confini di proprietà nel caso di costruzioni non in aderenza è prescritta in m.5.00. È consentita la facoltà di costruire sul confine in aderenza o in appoggio, agli edifici esistenti.
- 2 Distacco dai fabbricati (Df) : Nelle Zone A) per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Nei nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
- 3 Pareti finestrate: Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili. Non costituiscono invece pareti finestrate:
  - a) le pareti prive di aperture;
  - b) i tratti di parete privi di finestre posti ad una distanza superiore a m 3 dal perimetro della finestra più prossima, anche se non complanari alla finestra stessa, da misurare ortogonalmente alle linee degli stipiti, dell'architrave e della soglia;

<sup>3</sup> nota n. 1: "articolo modificato con DCC n. 12 del 25.02.2019, in accoglimento del relativo apporto collaborativo".

- c) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili qualificate nei grafici di progetto come luci, ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile, a condizione che le stesse siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali.
- 4 Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti (Df): Rappresenta la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, come disciplinata dagli artt. 873 e ss. del Codice Civile con le seguenti specificazioni:
  - a) Balconi, pensiline e simili, fino alla larghezza di mt 1,50, sono esclusi dal conteggio della distanza.
  - b) Il terrazzo calpestabile, fornito di regolare parapetto o ringhiera, costituisce parete finestrata ai fini della determinazione della distanza tra pareti di fabbricati fronteggianti.  
Lo stesso è assimilabile a parete cieca se la delimitazione del terrazzo sulla stessa è costituita da muro o altra barriera cieca alta oltre i mt. 2,20.
- 5 Distanza minima dalle strade (Ds)
  - a) Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale, sia di strada pubblica che privata di uso pubblico;
  - b) Fuori dai centri edificati le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal DM 1444/68 nonché dal vigente Codice della Strada.
  - c) Per le zone del centro urbano (di tipo A e B), in genere, è ammessa la costruzione in allineamento con i fabbricati limitrofi esistenti.

#### **Art.7. Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

Le categorie di intervento sono definite all'articolo 3 e 3bis del D.P.R. 380/2001, a cui si rinvia. Le categorie d'intervento sono volte al mantenimento e recupero dei tessuti urbani esistenti, alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti nonché alla realizzazione di nuovi tessuti.

1. Costituiscono categorie di intervento:
  - a) la manutenzione ordinaria;
  - b) la manutenzione straordinaria;
  - c) il restauro e risanamento conservativo;
  - d) la ristrutturazione edilizia;
  - e) la nuova costruzione;
  - f) la ristrutturazione urbanistica;
  - g) la conservazione di cui all'art. 3bis del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi definiti dal comma 1 lettera a), b), c) d) sono consentiti in tutte le ZTO in cui è suddiviso il territorio comunale dagli strumenti urbanistici generali per gli edifici preesistenti legittimamente autorizzati o che siano stati realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo per i quali sia stata rilasciata la concessione/permesso in sanatoria.

#### **Art.8 Specificazioni integrative in ordine alla Manutenzione Ordinaria**

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così specificate:

- a) Per "finiture degli edifici" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico;
- b) Per "integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria di edifici quelli che riguardano:

- a) opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di tinteggiatura e intonaci, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, pavimenti, rivestimenti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione, aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti;
- b) opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti, di infissi, tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine, grondaie, pluviali, canne fumarie, canne di aspirazione, camini cornicioni nonché recinzioni, pavimentazioni esterne.

#### **Art.9 Specificazioni integrative in ordine alla Manutenzione Straordinaria**

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/2001, rientrano nella definizione opere di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti



nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

1. Sono opere di manutenzione straordinaria di edifici quelli che riguardano:
  - a) demolizione di superfetazioni;
  - b) demolizione di tramezzature;
  - c) consolidamento delle strutture portanti interne demolizione e sostituzione dei solai senza variazione delle quote dell'intradosso;
  - d) consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture;
  - e) rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare;
  - f) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica, nel rispetto delle vigenti normative in materia;
  - g) rifacimento, integrazione e costruzione di locali per servizi igienici e tecnologici interni agli immobili;
  - h) rifacimento totale di intonaci esterni relativi a tutti i fronti dell'edificio, di recinzioni, di manti di copertura (ivi compresi i pannelli fotovoltaici integrati), delle tinteggiature, delle pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti;
  - i) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
  - l) installazione di cancelli, inferriate;
  - m) consolidamento dei solai e delle scale, costruzione di opere accessorie che non aumentano volume e superficie utili;
  - n) frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari;
  - o) apertura di vani finestre e vani porte, compreso le Zone "A" per quegli edifici realizzati successivamente al 1942.
2. Per gli edifici industriali ed artigiani possono essere escluse dall'obbligo della concessione gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico, senza aumento di carico urbanistico (opere a carattere precario o facilmente amovibili, baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato, serbatoi per lo stoccaggio, - chioschi per l'operatore di pese a bilico separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura, tettoie di protezione dei mezzi meccanici, canne fumarie ed altri sistemi di abbattimento ecc.) come previsto nella circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 1918 del 16/11/1977.

#### **Art.10 Specificazioni integrative in ordine al Restauro e Risanamento Conservativo**

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/2001, rientrano nella definizione "Interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (lettera così modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017).

1. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al D.Lgs. 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29, comma 3, del medesimo decreto.
2. Gli interventi di restauro riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Essi determinano un insieme sistematico di opere che, nel rispetto strutturale dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. E' ammesso:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
    - fronti esterni ed interni, ambienti interni;
    - la ricostruzione filologica;
    - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale, degli spazi liberi, corti, orti, giardini;
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale, tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici;

4. Il Risanamento conservativo riguarda le unità edilizie in buono stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento, in quanto partecipi alla formazione dell'ambiente storico antico, e significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e le caratteristiche morfologiche. Gli interventi comprendono:
- a) il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - b) la realizzazione di soppalchi che non modifichino le aperture esistenti e che rispettino le altezze minime consentite;
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali.
  - e) l'apertura di vani finestre e vani porte per gli edifici successivi al 1942 rientrano nella straordinaria manutenzione.

#### **Art.11 Specificazioni integrative in ordine alla Ristrutturazione Edilizia**

Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione come stabiliti dal D.P.R. 380/2001. Gli interventi di ristrutturazione sono consentiti nel rispetto dello schema di convenzione tipo approvato dal Comune di Casalnuovo con delibera di Consiglio Comunale n.55 del 18/11/2014, come modificato dal presente articolo.

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001, rientrano nella definizione "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

1. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti la realizzazione di soppalchi, il recupero dei sottotetti, la realizzazione di parcheggi nel piano interrato e nei piani terra.
2. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia la realizzazione, a modifica dei prospetti, di finestre, porte e balconi con aggetto max di mt. 1,50, anche se non praticabili. Nelle Zone "A" per gli edifici successivi al 1942 gli interventi di modifica dei prospetti, di finestre, porte e balconi con aggetto max di mt. 1,50, anche se non praticabili rientrano nella straordinaria manutenzione e sono da richiedersi con PdC (Permesso di Costruire).
3. Negli interventi di demolizione e ricostruzione fedele del manufatto preesistente dovranno essere rispettate le distanze preesistenti. In tutti gli altri casi, andranno rispettate le distanze previste dalla normativa vigente al momento del rilascio del titolo edilizio.
4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili ricadenti in Zona "A", per i quali ricorrono le condizioni per l'attivazione della procedura di "dichiarazione dell'interesse culturale" di cui all'art.13 comma 1 del D.Lgs.42/2004, l'UTC può richiedere alla Soprintendenza l'attivazione di detta procedura, a seguito di presentazione dell'istanza edilizia. Resta fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs.42/2004, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono eseguibili se acquisito il parere della preposta Soprintendenza.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, previa demolizione e ricostruzione, di cui al comma precedente, sono consentiti nel rispetto dello schema di convenzione tipo approvato dal Comune di Casalnuovo di Napoli con DCC n.55/2014, determinando il prezzo massimo di cessione dell'immobile ed il conseguente canone annuo di locazione ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 380/2001.

**Art.12 Interventi di nuova costruzione (Nota n.2)<sup>2</sup>**

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001 rientrano nella definizione di "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

1. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; *(abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)*
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

**Art.13 Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. f), del D.P.R. 380/2001 rientrano nella definizione di "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

1. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

**Art.14 Interventi di Conservazione**

Gli interventi sono qualificati dall'art. 3- bis del DPR 380/2001.

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitari

**Art.15 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante art. 23 ter del DPR 380/01**

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

---

<sup>2</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

2. Per gli immobili condonati per i quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria di mutamento d'uso, con versamento dell'oblazione al 60% del dovuto, dovrà essere versato il conguaglio dell'oblazione pari al 40% del dovuto.

#### **Art.16 Destinazioni funzionali**

1. Il presente articolo definisce, attraverso una specifica classificazione, le destinazioni d'uso esistenti e/o potenziali per l'intero territorio comunale. A queste definizioni si farà riferimento al fine di specificare le destinazioni ammissibili nelle diverse Zone Territoriali Omogenee individuate negli strumenti urbanistici generali, i relativi mutamenti ammissibili, e l'applicazione del contributo di costruzione.
2. Le attività esistenti o insediabili sull'intero territorio comunale debbono essere ascritte all'elenco di seguito riportato che raggruppa le destinazioni d'uso in categorie funzionali. In tali destinazioni sono compresi tutti gli spazi accessori e di servizio necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché gli spazi per lo svolgimento di attività ad essa collegate e/o correlate.
3. L'elenco non è esaustivo ma esemplificativo. Altre attività non direttamente rinvenibili devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia.
4. Le destinazioni d'uso previste, sono articolate in categorie funzionali: Abitative, Commerciali, Servizi privati e pubblici, Turistiche, Produttive-Direzionali, Agricole, Parcheggi non pertinenti. In conformità a tali funzioni le destinazioni d'uso sono così classificate:
  - a) Abitative:
    - a1) abitazioni singole: alloggi con caratteristiche tali da essere adibiti a uso permanente e spazi accessori, B&B (ripostigli, lavanderie domestiche, spazi di servizio, privati e condominiali);
    - a2) abitazioni collettive: studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, residenze turistiche, alloggi destinati a uso stagionale e spazi di servizio, uffici privati studi professionali e attività di tipo diffusivo
  - b) Commerciali strutture di vendita al dettaglio (e depositi, uffici, servizi anche localizzati in locali autonomi non contigui):
    - b1) piccole strutture di vendita (esercizi di vicinato);
    - b2) esercizi di vicinato merci ingombranti;
    - b3) medie strutture alimentari e non;
    - b4) grandi strutture alimentari e non;
    - b5) centri commerciali inferiori e superiori;
    - b6) Centri commerciali costituiti da aggregazioni commerciali polifunzionali;
    - b7) Fiere.
  - c) Servizi privati:
    - c1) esercizi pubblici: bar, pub, ristoranti, pizzerie, ed altri locali di ristoro aperti al pubblico;
    - c2) servizi privati: sociali, assistenziali, poliambulatori dotati di attrezzature specialistiche, laboratori di analisi cliniche, istruzione, sportelli bancari, agenzie;
    - c3) diffusivi: uffici, studi professionali, artigianato di servizio, laboratori artigianali per attività non moleste;
    - c4) servizi collettivi privati: aree e edifici sportivi, locali per lo spettacolo, sale congressi, edifici religiosi, edifici per mostre ed esposizioni, edifici per attività sociali, culturali, ricreative, ludoteche; cinema, teatri
    - c5) centri benessere, spa;
    - c6) locali notturni in genere, discoteche.
  - d) Servizi pubblici:
    - d1) spazi di cui al DM 1444 del 1968, articoli 3 e 4, attrezzature collettive, istruzione, verde e sport, parcheggi; sedi della pubblica amministrazione, sedi istituzionali e rappresentative, sedi e attrezzature universitarie, servizi sociali, attrezzature sanitarie, assistenziali, istruzione superiore e parchi territoriali.
  - e) Turistico Ricettive:
    - e1) strutture alberghiere ed ex alberghiere di cui alla legge regionale (alberghi, pensioni, motel, ostelli, ecc);
    - e2) altre attrezzature turistiche o similari (villaggi, campeggi, campi da golf, maneggi);
  - f) Produttive direzionali:
    - f1) artigianato produttivo;
    - f2) industria;
    - f3) logistica, depositi e magazzini;
    - f4) commercio all'ingrosso;
    - f5) centrali di produzione di energia rinnovabile da fotovoltaico (secondo il Piano Energetico Ambientale);
    - f6) centri intermodali.

- f7) direzionale: uffici direzionali e sedi di rappresentanza, uffici amministrativi, finanziari, bancari ed assicurativi, e centri di ricerca; abitazione del titolare e abitazione del custode
- g) Agricole e produttive specifiche dell'agricoltura:
- g1) abitazioni agricole si intendono i fabbricati, comprensivi degli annessi per fini residenziali (garage auto, ripostigli, lavatoio, ecc.), che soddisfano le esigenze abitative dell'I.A. e dell'I.A.P. definiti dall'art. 2135 c.c. novellato dal D. Lgs. n. 228/2001 s.m.i.; nonché, dei Coltivatori Diretti di cui art. 48 della Legge 2 giugno 1961, n. 454, e all'art. 2083 del Codice Civile;
- g2) Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole (depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole ecc. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini);
- g3) canili ed altri ricoveri per animali da compagnia;
- g4) allevamenti zootecnici (di dimensione superiore, compresi gli edifici di servizio; depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale fino a 200 mq.);
- g5) impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo (strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse e officine per macchine agricole, etc., non appartenenti a una specifica azienda agricola);
- g6) impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi che lavorano prodotti propri, centri aziendali di servizio per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli, strutture complementari comprese le abitazioni per il personale;
- g7) agriturismo e turismo rurale. I locali utilizzati ad uso agriturismo sono assimilati ad ogni effetto alle abitazioni rurali; lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola del fondo e degli edifici interessati e non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali e come beni strumentali, (L.R.n.15 del 6 11. 2008 "Disciplina per l'attività di agriturismo"
- g8) Impianti produttivi agro-alimentari, depositi agroalimentari (complementari alle attività agricola aziendale);
- g9) serre;
- g10) mercati aziendali (chiusi o aperti) (complementari alle attività agricola aziendale);
- g11) fiere agricole (chiusi o aperte);
- g12) macellerie agricole o aziendali (complementari alle attività agricola aziendale);
- g13) impianti ippici, maneggi, ecc. (complementari alle attività agricola aziendale).
- h) Parcheggi non pertinenziali:
- h1) autorimesse;
- h2) autosilo;
- h3) terminal.
- i) stazioni di servizio e distribuzione carburante: attrezzature per l'assistenza automobilistica, autolavaggio, attività commerciali di servizio all'utenza con spazi tecnici e ristoro.
5. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

#### **Art. 17 Destinazione d'uso e modifiche**

1. Per destinazione d'uso si intende l'insieme delle modalità e delle finalità di utilizzo di un'opera, di un immobile di una costruzione. La destinazione d'uso legittima di un immobile o dell'unità immobiliare sarà individuata sulla base di titoli di proprietà e accatastamenti ed ogni eventuale ulteriore atto che possa provare e/o far presumere la destinazione impressa all'immobile antecedentemente all'entrata in vigore di cui alla L.765/1967.
2. Si definisce mutamento d'uso qualsiasi modificazione dell'utilizzazione in atto di un immobile che determina il passaggio da un uso ad un altro tra quelli elencati all'articolo 16- destinazioni funzionali e raggruppati per categorie funzionali.
3. Il mutamento tra le diverse categorie funzionali individuate all'art.23-ter comma 1 D.P.R. 380/2001, così come riportato nella tabella A (Corrispondenza di Categorie d'uso), qualificate all'articolo 16 è definito rilevante per la disciplina edilizia ed urbanistica vigente. Esso comporta la dimostrazione della esistenza degli spazi ed aree destinati a standard, secondo la procedura di verifica del carico urbanistico di cui al successivo art.20, nonché la dimostrazione della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi, igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per la nuova destinazione. Esso è ottenibile con o senza opere edili.
4. Il mutamento, indipendentemente se ottenuto con o senza l'esecuzione di opere edilizie, laddove comporti incremento del carico urbanistico deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard previsti per legge.

5. Nei casi di cui al comma 3 il mutamento d'uso comporta inoltre la corresponsione dell'eventuale conguaglio tra il contributo di costruzione per le destinazioni d'uso in atto e quelli per le destinazioni d'uso da autorizzare.
6. Il mutamento d'uso si definisce "senza esecuzione di opere" quando non è accompagnato da opere o è accompagnato da opere riconducibili alla manutenzione ordinaria o straordinaria se quest'ultima è limitata all'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio e non comportino aumento del numero di unità immobiliari.
7. Per ogni unità edilizia, il passaggio da un uso all'altro tra quelli elencati all'articolo 16 all'interno della stessa categoria funzionale, come riportato nell'allegata tabella A, non costituisce mutamento rilevante di destinazione a norma dell'art 23 ter del DPR 380/01 ed è sempre consentito, con l'adozione dei provvedimenti abilitativi richiesti dalla specifica fattispecie.
8. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei Beni Culturali.

<b>TABELLA A - CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO</b>	
<b>Art.23-ter comma 1 D.P.R. 380/2001</b>	<b>Art.16 R.E.</b>
a) <i>Residenziale</i>	Destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a) -servizi privati lett. C1),c2)e c3)
<i>a-bis) turistico-ricettiva</i>	Destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. e), servizi privati lett. , c4), c5) e c6).
b) <i>Produttiva e direzionale</i>	Destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. f) con l'esclusione della lett. f4), nonché lett. d)
c) <i>commerciale</i>	Destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. b), lett c1,)nonché lett. f4) Destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. h) e i).
d) <i>rurale</i>	Destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. g)

#### **Art. 18 Usi esistenti**

Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha disposto la costruzione o il più recente recupero, in assenza o indeterminatezza del titolo, nel caso di edifici costruiti prima della L. 765 del 06/08/1967, andata in vigore il 01/09/1967, gli usi risultanti dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

#### **Art. 19 Procedure amministrative per il mutamento di destinazione d'uso**

1. Il mutamento di destinazione d'uso, nell'ambito della stessa categoria funzionale senza opere e senza comportare l'incremento del carico urbanistico, non costituisce mutamento d'uso, e pertanto è eseguito come attività libera soggetta a semplice comunicazione. Non è dovuta corresponsione del contributo di costruzione. (L.R. 28 novembre 2001, n. 19 art.2 comma 5).
2. mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e il mutamento d'uso che implica il passaggio da una categoria funzionale ad un'altra, individuate all'articolo 16, con l'esecuzione di opere o che comporti incremento del carico urbanistico,fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, tali procedure comportano la corresponsione del contributo di costruzione, per la sola parte afferente i costi di costruzione è soggetto:
  - a) SCIA se eseguito con opere che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore o modifiche di volumi, superfici, o aumento di unità immobiliari;
  - b) PdC o SCIA, in alternativa al PdC, se eseguito con opere di ristrutturazione che portino ad una trasformazione dell'aspetto esteriore.
  - c) PdC quando l'intervento comporta il mutamento del carico urbanistico ed incide sugli standard urbanistici.

#### **Art. 20 Verifica del carico urbanistico**

1. Il carico urbanistico va verificato sulla base del reperimento di aree destinate a standard nella misura stabilita:
  - a) dalla normativa generale urbanistica ed edilizia statale e regionale vigente;
  - b) dalla normativa specifica stabilita dallo strumento urbanistico generale.
2. Tale verifica va effettuata con riferimento ad ogni intervento edilizio o urbanistico inerente sia alle attività esistenti che previste. Nelle ipotesi dei soli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio di destinazione d'uso di immobili preesistenti, fermo restando la dimostrazione della disponibilità nonché della difficoltà di fruizione al pubblico degli spazi delle aree da cedere, è sempre possibile la

monetizzazione degli standard richiesti dall'eventuale maggiore carico urbanistico. Ai fini della monetizzazione saranno utilizzati i valori medi di mercato delle aree edificabili valutabili al momento della presentazione dell'istanza, maggiorati del costo delle infrastrutture secondo i tariffari vigenti.

3. L'entità del corrispettivo da versare all'Amministrazione per la monetizzazione, deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde). La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione, mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato.
4. Sempre ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di un'unità immobiliare in modo da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa calcolata come indicato dal D.M. 10.05.1977 n.801.
5. Per gli interventi che prevedono il cambio dall'una all'altra categoria, nel calcolo degli standard si dovrà tener conto delle quantità già garantite dalla destinazione funzionale attuale del fabbricato, e precisamente:
  - Residenziale: 20 mq/ab;
  - Commerciale, Turistico Ricettiva, Direzionale, e Servizi: 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato.
6. In sede di verifica deve essere sempre assicurata la quantità maggiore di aree tra quelle ottenute applicando le normative di cui al primo comma, facendo riferimento ai parametri di legge riportati nella seguente classificazione.

Categoria funzionale di cui al precedente articolo 16	Normativa di riferimento per la verifica del carico urbanistico
Categoria a	DM 1444/68 art. 3 (solo quando c'è incremento volumetrico o cambio di destinazione ad uso abitativo) Legge 1150/42 art. 41 sexies
Categorie b, c, e, f, i	Art. 5 comma 2 DM 1444/68 (solo quando c'è incremento SLP o nuovo uso); Legge 1150/42 art. 41 sexies (in aggiunta alle quantità del DM 1444/68); Normativa di settore vigente statale e regionale Eccezioni: Per le f1 e la f2 si applica il comma 1 dell'art. 5 del DM 1444/68. La f5 non è soggetta ad alcuna verifica.
Categoria g	Legge 1150/42 art. 41 sexies Eccezioni: Per le categorie g2, g3, g4, g5, g6, g8, g9, g11 e g12 la verifica va effettuata con riferimento al numero di addetti (12,5 mq/addetto). Per tutte le suddette categorie, in ogni caso, si applicano le relative norme di settore.
Categoria (d) e (h)	Non sono soggette ad alcuna verifica

### **Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi.**

#### **Art.21 Il procedimento per il rilascio**

1. Il procedimento per il rilascio dei titoli abilitativi è disciplinato dall'articolo 20 del D.P.R. 380/2001. In caso di mancata adozione del provvedimento amministrativo nei termini prescritti del funzionario responsabile del procedimento, il potere sostitutivo di cui all'art. 2, comma 9 bis, della legge n. 241/1990 è attribuito alla figura Apicale, Dirigente del Settore urbanistica e Segretario comunale generale
2. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento nei termini costituisce elemento di valutazione della performance individuale, nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente. (art. 2, comma 9 della legge n. 241/1990)

#### **Art.22 Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - 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, nei limiti dei relativi contratti;

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;
  - f) l'affittuario agrario;
  - g) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
  - h) il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica o di miniere, purché dimostri che l'atto di Concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di Permesso di Costruire;
  - i) l'amministratore condominiale per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - j) gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
- a) il delegato, procuratore o mandatario;
  - b) il curatore fallimentare;
  - c) il commissario giudiziale;
  - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
  - e) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il rilascio del titolo abilitativo ed eseguire i relativi lavori.
3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta ai commi 1 e 2 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente; tale specifica circostanza sarà espressamente riportata nel titolo abilitativo.
4. Ai sensi dell'art.46 del D.P.R. n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità e gli estremi del titolo, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge, salvo la esibizione degli atti in originale o in copia conforme prima del rilascio del titolo abilitanti.
5. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata, comunque, ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

### **Art.23 Legalità e trasparenza Informativa antimafia**

1. Ai fini del rilascio di ogni titolo abilitativo, nonché ai fini della presentazione di D.I.A. S.C.I.A.- C.I.L., il proponente dovrà obbligatoriamente allegare alla propria istanza apposita dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'inesistenza di cause ostative ai sensi della vigente normativa antimafia.
2. Il Comune di Casalnuovo di Napoli promuoverà forme di raccordo con la Prefettura e le forze di Polizia operanti sul territorio al fine di garantire l'impermeabilità dell'attività edilizia da condizionamenti da parte della criminalità organizzata, proponendo la stipula di appositi protocolli di legalità per la regolamentazione delle attività di rispettiva competenza.
3. I titoli edificatori rilasciati saranno revocati in caso di perdita dei requisiti soggettivi in capo ai proponenti e alle ditte esecutrici nonché in caso di trasmissione da parte della Prefettura competente di informative antimafia ostative sul conto dei medesimi.

### **Art.24 Comparti edificatori**

1. Le trasformazioni previste dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dagli stessi Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi.
2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
3. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dal comune attraverso il Puc, i Pua e gli atti di programmazione degli interventi.



**Art.25 Atti di programmazione e Piani attuativi**

La previsione degli strumenti urbanistici generali si attuano in esecuzione della Legge Regione Campania n° 16 del 22 dicembre 2004 e smi, mediante la predisposizione di atti di programmazione ex art. 25 e Piani Attuativi ex art. 26.

1. La natura e la tipologia dei piani attuativi è precisata ai commi 2 e 3 del richiamato art. 26 della LRC 16/2004.
2. L'esecuzione dei piani attuativi è disciplinata da una convenzione urbanistica che fisserà gli obblighi ed oneri a carico dei soggetti attuatori per la realizzazione degli interventi, le relative garanzie finanziarie e l'obbligo di cessione gratuita al Comune degli standard pubblici.
3. Le procedure per l'approvazione dei Piani attuativi sono disciplinate dalla legge LRC 16/2004 art. 27 così come precisato dal connesso Regolamento di Attuazione 4 agosto 2011 n. 5.
4. Gli elaborati da presentare a corredo della domanda di approvazione del Piano attuativo, sono indicati nell' articolo 27 del presente RET.

**Art.26 Permesso di costruire convenzionato Art. 28 bis. D.P.R. 380/2001, Convenzione**

1. Per gli ambiti sottoposti dal PUC a pianificazione attuativa, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. Al PUA di iniziativa privata deve essere allegato uno schema di convenzione, approvato con atto di giunta comunale, disciplinante i rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune. Essa specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Convenzione:La convenzione, da allegare al PUA, disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel comparto e/o i loro aventi causa, ed il Comune. Essa, in particolare, prevede:
  - a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previa certificazione di regolare esecuzione e certificato di collaudo redatto da tecnico incaricato dall'amministrazione comunale con oneri a carico dei soggetti proprietari;
  - b) l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
  - c) l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
  - d) l'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
  - e) la cessione gratuita delle aree per standard e per la viabilità se comprese nel comparto;
  - f) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione.

**Art. 27 Elenco documentazione obbligatoria da allegare alla domanda di approvazione dei piani attuativi (Nota n.2)<sup>3</sup>**

Il Piano Urbanistico Attuativo deve contenere:

- la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici;
- la destinazione d'uso delle singole aree;
- l'individuazione delle unità minime di intervento, con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall'art. 23 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelle da attuare mediante intervento diretto singolo, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
- la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
- l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
- i termini di attuazione del piano e i termini di attuazione degli interventi previsti, con la individuazione delle relative proprietà;
- previsione di massima della spesa, suddivisa per stralci funzionali secondo cui si intende realizzare il piano attuativo.

1. Elaborati da allegare ai PUA:

- Relazione illustrativa:

---

<sup>3</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

- a) inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
- b) analisi socio-economiche e storiche (limitatamente ai Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978);
- c) dimensionamento del Piano;
- d) obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
- e) fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
- f) verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.
- Elaborati di analisi:
  - a) stralcio del PUC, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal PUC e delle superfici comprese almeno entro 100 ml. dal perimetro dell'area stessa, (scala 1:2.000 o 1:1.000);
  - b) rilievo plano-altimetrico (scala 1:500 o 1:1.000), con l'indicazione di un caposaldo di riferimento per le quote altimetriche e con curve di livello adeguate alla scala di rappresentazione, costituito da planimetrie e sezioni significative da cui si evincano lo stato di fatto, i volumi esistenti e le alberature, ivi compresi gli spazi e le opere urbanizzazione esistenti;
  - c) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
  - d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, accompagnata da apposita relazione.
- Elaborati di progetto:
  - a) schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili (scala 1:500 – 1:1.000);
  - b) planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato (scala 1:500 o 1:1.000);
  - c) planimetria dell'area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - d) profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro (scala 1:500 – 1:1.000);
  - e) aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala 1:500);
  - f) aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - g) posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
  - h) eventuale suddivisione in lotti appositamente quotati (scala 1:500);
  - i) sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto (scala adeguata);
  - j) eventuale suddivisione degli interventi da realizzare in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai singoli lotti (scala 1:500);
  - k) tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere; in caso di interventi di ristrutturazione consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, vanno indicate in rosso le demolizioni, e in giallo le nuove costruzioni (scala adeguata);
  - l) calcoli e disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria (scala adeguata).
- Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:
  - a) del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile (se non prevista dal PUC o dagli Atti di programmazione degli interventi);
  - b) delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
  - c) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
  - d) dei materiali e delle finiture utilizzabili;
  - e) delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati.
- Eventuali ulteriori elaborati previsti, per ciascuna tipologia di PUA dalla normativa statale e regionale vigente.
- Nel caso di PUA ad iniziativa pubblica saranno aggiunti i seguenti elaborati:
  - a) relazione illustrativa delle opere pubbliche o di pubblica utilità, comprensiva delle relative previsioni finanziarie di massima e delle corrispondenti fonti di spesa;
  - b) elenchi catastali delle proprietà soggette a esproprio.
- Nel caso di PUA ad iniziativa privata saranno aggiunti i seguenti elaborati:
  - a) documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano;
  - b) estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle comprese nel Piano;
  - c) elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi di una relazione estimativa contenente le quantità ed i prezzi unitari, gli importi delle opere da realizzare e delle eventuali monetizzazioni di aree da cedere al Comune;
  - d) schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 37 della legge.

- Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della legge 16/2004, la Giunta comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, ovvero nelle ipotesi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 19/2001, il PUA sarà corredato dai seguenti elaborati:
  - a) progetto plano-volumetrico (scala 1:200 o 1:500);
  - b) prospetti e sezioni (scala 1:200 o 1:500);
  - c) relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.
- La valutazione ambientale di cui all'art. 47 della legge 16/2004 non è richiesta per i PUA approvati in conformità al PUC, già dotato, a sua volta, di tale valutazione.

## **Art 28 - Attuazione degli interventi**

### **1. Attività edilizia libera (C.I.L.):**

Sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi, così come indicati dall'art. 6 del D.P.R n°380/2001 s.m. e i., di seguito riportati:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a) ed integrati al precedente articolo 6;
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo - pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le installazioni di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A)
- e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

E' considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc, come disciplinata dall'art. 6 del D.P.R. n .380 del 2001 (ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n.128 del 22/02/ 2006).

### **2. Costituiscono titoli abilitativi:**

1. Titoli abilitativi:
  - a) Permesso di Costruire (P.d.C.) art. 10 del D.P.R. n.380/2001;
  - b) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) art. 22 del DPR n.380/2001 modificato dal D.lgs. n.222/2016;
  - c) S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A.P.D.C.) art.23 del DPR n.380/2001 modificato dal D.lgs. n.222/2016;
  - d) Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) artt. 6bis e 23bis del D.P.R n°380/2001 modificato dal D.lgs. n.222/2016
2. Il procedimento abilitativo in nessun caso potrà riguardare immobili per i quali siano stati eseguiti opere edilizie abusive qualora esse non siano state regolarmente sanate.
3. La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo. Non sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'avente titolo con procura notarile.
4. In caso di comunione di proprietà l'istanza deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo. In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di richiesta di rilascio del titolo abilitativo, è fatto obbligo all'avente causa comunicare all'Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine del trasferimento a proprio nome dell'intervento.

### **3. Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Gli edifici pubblici costituenti attrezzature ed impianti di interesse pubblico e, pertanto, classificati come standard, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, anche

con incrementi di volume e superficie, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, con le modalità del presente articolo.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il permesso di costruire è disciplinato dall'art. 14 comma 1 bis del DPR 380/2001.

#### **Art. 29 Modulistica unificata edilizia - elaborati e documentazione da allegare alla stessa (Nota n.2)<sup>4</sup>**

1. La richiesta di Permesso di Costruire va redatta esclusivamente su apposita modulistica unificata e standardizzata ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2, comma 1 del decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126, attuativo della delega al Governo in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) a norma dell'art. 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124, che definiscono in maniera esaustiva e per ciascuna tipologia di procedimento, nonché la documentazione da allegare”;
2. con decreto dirigenziale Regione Campania n. 119 DEL 16.10.2017 è stata recepita la delibera di Giunta regionale n.569 del 20.09.2017 che ha approvato, lo schema-tipo di modulistica adottata ai sensi del succitato accordo, unitamente alle istruzioni operative sull'utilizzo della medesima.

#### **Art. 30 Le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie (Nota n.2)<sup>5</sup>**

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico-edilizi.

Al fine di semplificare i procedimenti, migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento della rete civica informatica e, in particolare, del Sistema informativo territoriale (Sit) quale fondamentale interfaccia per le attività urbanistico-edilizie.

I servizi informativi, forniti prioritariamente per via telematica, riguardano:

1. l'erogazione di informazioni sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei titoli edilizi di iniziativa pubblica e/o privata;
2. l'erogazione di informazioni sulle procedure;
3. la diffusione della modulistica utilizzata nel Comune;
4. l'erogazione di informazioni sullo stato dei procedimenti;
5. la visione degli atti depositati e il rilascio di copie.

La gestione dei procedimenti urbanistici ed edilizi si dispiega tra gli atti formali che ne segnano l'inizio e la conclusione rilascio/diniego del titolo abilitativo, nonché emissione degli atti relativi all'esercizio dei controlli previsti. Il Comune predispone e promuove l'utilizzo di mezzi per la presentazione in via telematica di istanze e progetti, secondo le modalità previste dalla legge e dal presente Regolamento e con quelle che saranno eventualmente definite in futuro per la gestione telematica delle pratiche edilizie.

Nelle more dell'approvazione del regolamento relativo alla gestione telematica delle pratiche edilizie, a ciascuna istanza che comporti demolizioni di corpi di fabbrica esistenti o di parte di essi, ricostruzione di corpi di fabbrica demoliti o nuove costruzioni, in allegato al progetto, saranno trasmessi i file di progetto in formato pdf. Il Dirigente del settore, con propria determinazione dirigenziale, può modificare il formato richiesto per i file di progetto per adeguarlo alle necessità di aggiornamento della cartografia digitale comunale (SIT comunale). La stessa disciplina è relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale.

#### **Art.31 Interventi Urgenti**

1. Quando non disposte dalla pubblica Autorità (sindaco Ufficiale di governo), le opere soggette a titolo abilitativo finalizzate ad evitare pericolo imminente per la incolumità delle persone, possono essere iniziate senza il preventivo titolo limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo.
2. Il proprietario e/o avente titolo è obbligato a dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi sette giorni la documentazione relativa al titolo abilitativo necessario per i lavori da eseguire o in corso di esecuzione, corredata da una perizia tecnica contenente l'individuazione e descrizione delle condizioni della struttura; lo stato di pericolo, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire.
3. Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

---

<sup>4</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

<sup>5</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

**Art. 32 Specificazioni in ordine alle cause di esclusione dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica**

L'autorizzazione paesaggistica non è richiesta, ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/2004, per gli interventi manutentivi (manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo) che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto dei fabbricati legittimamente esistenti, né per le opere inerenti l'attività agro-silvo-pastorale che non alterino lo stato dei luoghi escluse le costruzioni e le trasformazioni dei suoli che modifichino l'assetto idrogeologico.

**Art. 33 Attività edilizia eseguita dalle Amministrazioni Statali**

1. In caso di opere ed interventi pubblici, da realizzarsi a seguito di conferenza di servizi e/o accordo di programma in quanto determinati dalla necessità di un'azione correlata di più Enti, occorre che il progetto sia pubblicato, previo assenso del Comune interessato. Restano ferme tutte le disposizioni della Legge n.241/90 e s.m.i. e del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii.
2. Prima dell'inizio dei lavori, se dovuti, saranno versati gli oneri di urbanizzazione nelle modalità previste dalle norme vigenti.
3. Per le opere di competenza dello Stato e quelle da realizzarsi su aree demaniali statali, ad eccezione delle opere per la difesa militare, ovvero per le opere pubbliche di interesse nazionale, l'accertamento di conformità è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, ai sensi dell'art.81 del DPR n°616/77 e ss.mm.ii.
4. In caso di sussistenza di difformità con le norme di piani urbanistici con i vincoli e le norme di piani urbanistici-edilizi vigenti, la progettazione delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle Amministrazioni statali competenti di intesa con la Regione. A tal fine, la Giunta Regionale acquisisce preventivamente il parere del Comune nel cui territorio sono previsti gli interventi espressi mediante deliberazione del consiglio comunale.

**Art.34 Opere Pubbliche del Comune (Nota n.2)<sup>6</sup>**

Le opere pubbliche del Comune, approvate dai competenti organi comunali, corredate dal verbale di validazione del progetto, non sono soggette ad altri titoli abilitativi ma soggette alle discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

**Art.35 Aree Naturali (Nota n.2)<sup>7</sup>**

1. La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico.
2. In linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, dalla tipicità e qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza colturale, anche in relazione al paesaggio urbano.
3. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, ecc.).
4. La conoscenza delle caratteristiche del suolo e le indagini dirette costituiscono la metodologia corretta per ogni intervento, al fine di individuare le qualità tipiche e le variabili ambientali di ogni luogo e di conseguenza le opere più opportune.
5. Pertanto, ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati di rilievo. I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se si raggiungono i seguenti obiettivi:
  - a) consolidamento del sottosuolo: le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di cavità, naturali o artificiali, alle condizioni tettoniche, alle alterazioni avvenute sulla stabilità ed a quelle possibili in relazione a fenomeni di vulcanesimo;
  - b) gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo;

---

<sup>6</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

<sup>7</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

- c) consolidamento del suolo: le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressioni, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. La sovrapposizione e l'alternanza temporale di strati superficiali di provenienza eterogenea, spesso dovute a residui, scorie, sottoprodotti di lavorazioni, rifiuti da discarica, costituisce un approfondimento necessario per definire, per aree più limitate, gli interventi di ricostruzione pedologica. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili. Per i piccoli e medi pendii si farà principalmente ricorso a tecnologie naturali quali le fascinate, le palificate vive, i gabbioni rinverditi, l'inerbimento per semina;
- d) regimentazione delle acque: le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche.
6. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee, all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti: anche in questo caso non è consentito l'uso di manufatti cementizi superficiali.
7. E' vietato modificare le quote dei terreni limitrofi ai canali di raccolta delle acque pluviali che dovranno essere mantenuti dall'ente proprietario in condizioni di perfetta efficienza.
8. Le cave in disuso, soprattutto dei costoni tufacei, devono essere oggetto di consolidamento con murature dello stesso materiale. L'impianto di vegetazione deve essere attentamente studiato non solo al fine del consolidamento, evitando essenze con impianti radicali dirompenti, ma anche in relazione alla ricostituzione del paesaggio naturale, facendo ricorso ad essenze tipiche della macchia mediterranea sulla base di un progetto organico di impianto vegetale. Le cave "a fossa" possono essere riempite con materiali inerti e terreni vegetali, previa indagine di raccolta e deflusso delle acque meteoriche e sotterranee.
9. Le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità e di memoria del paesaggio urbano. Tuttavia, l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente. Sono pertanto escluse le recinzioni con lamiere o, comunque, con materiali di risulta. L'eventuale emungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività, quali palificate, tutori, pensiline, staccionate e pergolati, devono essere realizzate in legno, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica. Le recinzioni potranno essere realizzate con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo, ovvero in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm 30 e altezza totale mt 2,50 o con sola siepe vegetale con altezza massima di mt 2,50. Le vasche di accumulo dell'acqua piovana e/o acque emunte dalle falde dovranno essere realizzate esclusivamente in terra battuta ed impermeabilizzate, se necessario, con materiali naturali (argilla) oppure, se non reperibile, con film di materiale sintetico. Tale tipologia deve essere preventivamente assentita dal SUE.
10. Le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato a 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. In tali aree è vietato renderle impermeabili con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20. L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata dal Responsabile dello Sportello Urbanistico, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio se istituita.

### **Art.36 Modifiche delle quote originarie del terreno ed espanto alberi (Nota n.2)<sup>8</sup>**

1. Non sono consentiti i lavori di sistemazione del suolo che comportino modificazioni delle quote originarie del terreno, non riconducibili alla normale attività manutentiva ed alla coltivazione, ad esclusione delle aree esterne ai fabbricati rurali da pavimentare per provvedere al regolare

<sup>8</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima ed agli allacciamenti fognari disciplinati dall'articolo 39. In caso di area a diverso livello la quota del terreno sistemato di progetto posta in aderenza dell'edificio non può superare m.1,20, rispetto alla quota indicata nella cartografia del piano urbanistico vigente.

2. E' vietato danneggiare e abbattere alberi monumentali e/o di alto pregio naturalistico e storico. Sono considerati tali gli alberi isolati o facenti parti di formazioni boschive naturali o artificiali, che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità. Lo stesso vale per alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.

#### **Art.37 Spazi aperti di pertinenza degli edifici rurali - Recinzioni (Nota n.1)<sup>4</sup>**

1. Le aree esterne ai fabbricati possono essere pavimentate con pietre locali posate a secco direttamente sul terreno, con ghiaia o con il ricorso a conglomerati di terre rinforzate; va escluso l'uso di conglomerato cementizio.
2. E' possibile, previa autorizzazione, realizzare piste in terra battuta per l'attraversamento dei fondi; dette piste, di larghezza non superiore a m. 2,00, non devono alterare l'orografia dei luoghi né l'assetto idrogeologico.
3. Sono ammesse recinzioni strettamente funzionali alle attività agricole purché realizzate interamente in legno, o in legno e rete metallica o in rete a maglia sciolta, altezza totale mt 2,00 o con sola siepe vegetale con altezza massima di mt 2,00. In caso di intercettazione di sentieri e/o percorsi dovranno essere previsti idonei varchi e/o attraversamenti.
4. Per i soli fondi prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico è consentita la realizzazione di recinzione costituita da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri: fino a mt 1,20 per la base in muratura e mt. 3.00 per il complesso della recinzione.
5. *Per i soli fondi agricoli in cui è prevista la realizzazione di abitazioni rurali o coloniche è consentita, per motivi di sicurezza, la realizzazione di una recinzione con una base in muratura alta mt. 0,50 con sovrastante cancellata in ferro di altezza massima di mt. 2,00.*

#### **Art.38 Case ed annessi agricoli**

1. Si definisce casa rurale o colonica una costruzione destinata ad abitazione per il normale funzionamento dell'azienda agricola e provvista dei servizi necessari inerenti a quest'ultima.
2. La parte adibita ad abitazione delle costruzioni rurali è soggetta a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento.
3. Negli edifici di nuova costruzione, qualora necessari, dovranno essere previsti appositi locali di ricovero per animali, da collocare in edifici a sé stanti e separati dai locali di abitazione ad una distanza non inferiore a ml. 20,00.
4. Nella progettazione e nella realizzazione della casa rurale si avrà cura di:
  - a) salvaguardare la natura agricola dei suoli e la loro immagine nel panorama agrario, soprattutto attraverso le sistemazioni dei confini dell'area;
  - b) riproporre le tipologie storiche degli insediamenti agricoli e della "casa rurale";
  - c) ridurre i movimenti di terra, in escavo o in riporto, privilegiando tipologie edilizie che assecondino l'andamento naturale del terreno;
  - d) rendere visibile oltre che nelle scelte tipologiche anche in quelle dei materiali la distinzione tra la casa rurale e i suoi annessi;
  - e) porre particolare cura nella scelta dei colori dei materiali di finitura del fabbricato per un suo armonico inserimento nel paesaggio rurale;
  - f) preferire pavimentazioni naturali permeabili.

#### **Art.39 Scarichi e Rifiuti**

1. In ogni casa rurale, anche già esistente, si deve provvedere al regolare allontanamento delle acque meteoriche dalle vicinanze della casa medesima.
2. I cortili, le aie, gli orti, i giardini, anche se già esistenti, annessi alle case rurali, devono essere provvisti di scolo atto ad evitare impaludamenti in prossimità della casa.
3. Le concimaie ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami derivanti dalle attività devono essere realizzati con materiale impermeabile a doppia tenuta e rispettare le norme igienico sanitarie vigenti in materia.
4. Le acque di fecali e miste dovranno di norma essere trattate in apposite vasche a doppia tenuta, realizzate in conformità alle vigenti disposizioni in materia di trattamento dei liquami.
5. E' prescritta la realizzazione di allacciamenti fognari allorché la casa rurale ed i relativi annessi si collocano entro un raggio di ml 200 da un ramo del reticolo depurativo.

<sup>4</sup> nota n. 1: "articolo modificato con DCC n. 12 del 25.02.2019, in accoglimento del relativo apporto collaborativo".

6. La realizzazione del detto allacciamento dovrà realizzarsi a cura e spese del proprietario dell'azienda agricola e sarà oggetto di permesso di costruzione.
7. Relativamente allo smaltimento dei rifiuti solidi deve essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente e dallo specifico regolamento comunale.

#### **Art. 40 Ricoveri per animali**

1. La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad idoneo atto abilitante dell'Amministrazione comunale previo parere dell'A. S. L.
2. Nelle aree urbanizzate è vietata la realizzazione di stalle, di scuderie, di allevamenti di animali da cortile e da affezione.
3. I locali adibiti a ricovero per gli animali, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori. Tali locali devono avere approvvigionamento di acqua potabile, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.
4. I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.
5. Tutti i locali di ricovero per gli animali devono avere superfici finestrate per l'illuminazione pari a 1/10 della superficie del pavimento se a parete e pari a 1/14 se sulla copertura; tali finestre dovranno essere apribili per almeno 2/3 della superficie.
6. Requisiti particolari per i locali destinati al ricovero degli animali:
  - a) Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, inclinata al fine di facilitare la pulizia e dotata di idonei scoli.
  - b) I porcili devono essere realizzati in muratura e situati ad una distanza minima di m. 20,00 dalle abitazioni e dalle strade; le mangiatoie e i pavimenti devono essere realizzati in materiali impermeabili. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.
  - c) I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

#### **Art.41 Letamaie**

1. Stalle, scuderie, allevamenti di animali da cortile e da affezione dovranno essere provviste di idonee Letamaie.
2. Le letamaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle in modo da permettere l'accoglimento della quantità di letame prodotto in quattro mesi. Le letamaie devono essere realizzate in materiali resistenti ed impermeabili, dotate di pozzetti a tenuta per i liquidi.
3. La distanza delle letamaie dalle case di abitazione, dalle strade, ecc. non dovrà essere inferiore a m. 50,00.

#### **Art.42 Tutela degli animali d'affezione e prevenzione al randagismo**

1. La costruzione di canili è disciplinata dalla legge quadro n.281/1991 e dalla legge regionale n. 16 del 24 novembre 2001.
2. Le strutture di nuova costruzione dovranno assolvere la duplice funzione di assistenza sanitaria, assicurare il ricovero, la custodia ed il mantenimento dei cani nelle strutture sotto il controllo sanitario dei servizi veterinari delle AA.SS.LL.
3. I canili pubblici possono essere affidati in tutto o in parte in gestione, mediante convenzione, alle associazioni di volontariato protezionistiche, zoofile ed animaliste regolarmente riconosciute ed iscritte nell'apposito albo regionale;
4. Ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 16/2001 la realizzazione di nuovi rifugi e ricoveri o la riqualificazione di quelli già esistenti dovrà tenere conto delle seguenti caratteristiche tecniche:
  - a) il dimensionamento o il numero di rifugi deve essere rapportato alla popolazione di cani randagi presente sul territorio stimata in modo adeguato dai servizi veterinari delle AA.SS.LL. di competenza;
  - b) reparto contumacia isolato, la cui superficie non deve essere inferiore al 3% dell'intera area, destinato alla quarantena dei cani in arrivo e all'isolamento di quelli ammalati in due zone nettamente distinte e separate; ulteriori box adeguatamente attrezzati con annesso un locale infermeria per la custodia dei cuccioli e dei cani in degenza per la sterilizzazione;
  - c) apposito locale destinato allo stivaggio e la preparazione degli alimenti, di spogliatoio, docce e servizi igienici del personale addetto.
  - d) medicheria con armadietto farmaceutico, relativo registro di carico-scarico dei farmaci e contratto con ditta autorizzata per lo smaltimento dei rifiuti speciali;
  - e) tutti i locali devono avere pavimenti in materiale impermeabile facilmente lavabili e disinfettabile ed inclinati in modo adeguato per l'allontanamento delle acque di lavaggio attraverso chiusini e sifoni;
  - f) tutti i locali devono avere pareti rivestite in materiale impermeabile facilmente lavabili e disinfettabile, con spigoli ed angoli arrotondati;



- g) i box per singoli soggetti dovranno prevedere una zona coperta ed una scoperta con un'area totale di 2 mq per cane di piccola taglia, 3,5 mq per cane di taglia media, 4,5 mq per cane di taglia grande, 6 mq per cane di taglia gigante;
- h) i recinti comuni a più soggetti dovranno rispettare le misure su indicate a seconda del numero e del tipo dei soggetti che andrà a costituire il gruppo;
- i) i box o i recinti dovranno essere facilmente lavabili e disinfettabili, avere un adeguato sistema di drenaggio delle acque e dei liquami ed essere realizzati tenendo in considerazione le condizioni climatiche ed i venti della zona.
5. In ogni caso la progettazione, oltre le suddette specifiche e tecniche, dovrà tenere conto delle necessità fisiologiche e biologiche di animali costretti a vivere in spazi ristretti; si dovranno quindi prevedere aree di comune utilizzo per la ricreazione degli animali tenuti nei box e zone di rifugio per animali in gruppo, tenendo conto del possibile instaurarsi di gerarchie tra i cani.

## PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

### TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

#### Capo I - SUE, SUAP e Organismi consultivi

##### Art. 43 Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione, in applicazione dell'art.5 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e dell'art.41 della Legge regionale n.16/2004, presso il Settore Urbanistica è istituito lo SUE per tutti gli adempimenti relativi ai procedimenti in materia edilizia.
2. Lo SUE accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e/o su supporto cartaceo e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n.4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede facendo ricorso alle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili del comune di Casalnuovo.
3. Allo SUE sono affidati i compiti di cui al comma 2 dell'art. 5 del DPR 380/2001.
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
  - a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del DPR 380/2001;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
  - c) il DURC.
5. Laddove sia necessario, al fine della assunzione delle determinazioni definitive, effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti, oppure, l'acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, da parte di altre Amministrazioni o Enti, lo SUE attraverso il Responsabile del Procedimento attiva una Conferenza dei Servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, alla quale il progettista ha facoltà di partecipare al fine di illustrare i propri elaborati.
6. Il verbale definitivo della Conferenza dei Servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile del procedimento dello SUE.
7. Lo SUE è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi dell'art.22 e seguenti della Legge n.241 del 7 agosto 1990 e successive modificazioni ed integrazioni.
8. Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui alle leggi vigenti.

##### Art. 44 Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive, regolato dal D.P.R. 160/2010, è una struttura operativa competente per i procedimenti amministrativi concernenti la localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione, riconversione, di impianti produttivi di beni e servizi, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, sede degli impianti. Rientrano fra gli impianti produttivi, di competenza dello Sportello Unico, quelli relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse la attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.

2. Lo SUAP assume i compiti ed esercita le responsabilità nelle forme stabilite dalla vigente normativa.
3. Le funzioni, l'organizzazione ed i procedimenti amministrativi che fanno capo al SUAP sono quelli definiti dal DPR 160/2010

#### **Art. 45. Le modalità di coordinamento con il SUAP**

1. Le attività del Comune in materia urbanistico-edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento di organizzazione dell'Ente.
2. Le strutture comunali competenti nei procedimenti urbanistico-edilizi e per la vigilanza e controllo delle trasformazioni sono identificate dal regolamento organizzativo del comune di Casalnuovo e precisate nelle disposizioni attuative adottate.
3. Restano di competenza del Dirigente competente per la gestione del territorio le funzioni di indirizzo e di raccordo con gli altri Settori comunali, nonché l'interpretazione delle norme del presente Regolamento, nei casi controversi, detta interpretazione sarà sottoposta al parere legale dell'Ufficio Avvocatura ed avrà valore di interpretazione autentica.
4. Per le fasi procedurali o endo-procedurali di competenza di un Settore comunale ma comunque riconducibili, connesse o propedeutiche all'emanazione del provvedimento conclusivo di competenza del SUAP, è nominato, da ciascun ufficio, il referente interno del Suap in altri uffici comunali con il compito di collaborare all'istruttoria e ad ogni adempimento inerente il singolo procedimento di competenza del suo ufficio.
5. Al servizio SUAP competono in via esclusiva e diretta tutti i procedimenti inerenti attività produttive, comprendendo gli adempimenti in materia edilizia e amministrativa, secondo la normativa vigente. Tutte le domande e tutti gli atti inerenti attività produttive indirizzate erroneamente allo SUE, ad altri Uffici o genericamente all'Ente devono essere trasmesse dagli Uffici riceventi al SUAP.
6. Qualora atti e documenti, necessari agli adempimenti del SUAP, siano depositati presso il SUE o altri Servizi e Uffici dell'Ente questi sono tenuti a dare riscontro al SUAP, inviando anche copia della documentazione se ritenuta dal SUAP necessaria, entro dieci giorni dalla richiesta. A domanda del SUAP, il SUE, gli altri uffici e servizi dell'amministrazione forniscono i pareri e le istruttorie richiesti con la massima celerità possibile, rispettando i tempi procedurali imposti dalla normativa di settore.
7. Il SUAP assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUAP. Il SUAP, nel rispetto dell'articolo 24 della legge 7 agosto 1990, n. 241, cura l'informazione attraverso il portale.

#### **Art.46. Commissione locale per il paesaggio (CLP)**

1. Il Comune di Casalnuovo di Napoli non è dotato di una commissione edilizia o urbanistica, né della Commissione Locale per il Paesaggio, istituita ai sensi della Legge Regionale n.10 del 23/02/1982, in quanto non ha individuato la commissione edilizia comunale tra gli organi collegiali indispensabili. Qualora istituita sarà oggetto di apposito regolamento.

### **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

#### **Art. 47. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

##### **A) Autotutela**

1. Per l'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo illegittimo si farà riferimento alle norme della Legge 7 agosto 1990, n. 241 - Nuove norme sul procedimento amministrativo.
2. La richiesta di annullamento in autotutela di un titolo abilitativo rilasciato ovvero formatosi ai sensi di legge, può essere presentata da Soggetti contro-interessati, da altre Amministrazioni pubbliche, da Enti gestori di servizi a rete o da Soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse entro e non oltre il termine massimo di 18 mesi, stabilito dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990, a decorrere dalla data di perfezionamento del titolo abilitativo.
3. Il Dirigente del settore pianificazione urbanistica, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la fondatezza dei vizi di legittimità indicati, richiede allo Sportello Unico per l'Edilizia di provvedere al riesame del titolo abilitativo. Dell'avvio del procedimento è data notizia, nelle forme previste dall'Art. 7 della legge 241/90, al Soggetto richiedente e al titolare del titolo abilitativo.
4. A seguito della richiesta Dirigenziale di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Dirigente una apposita relazione esplicitando:
  - a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
  - b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;

- c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del titolo abilitativo, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.
5. Il Dirigente, nei successivi quindici giorni, in base alle risultanze del riesame di cui sopra, contesta al titolare del titolo abilitativo i vizi eventualmente riscontrati, assegnando allo stesso un termine di 10 giorni per esprimere le proprie osservazioni.
6. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Dirigente assume, entro quindici giorni, le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del titolo, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

#### **Art.48 Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato nel rispetto delle disposizioni di legge statali o regionali in materia a chiunque ne abbia titolo.

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica può riguardare aree libere o già edificate, deve essere accompagnata da estratto di mappa e redatta sul modulo disponibile sul sito web del Comune.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato entro il termine previsto dall'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 (30 gg.) e ha la validità prevista dalla predetta norma (un anno dalla data del rilascio) a meno che non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici vigenti; in tal caso è compito dell'Amministrazione Comunale comunicare tale variazione relativamente ai certificati ancora validi, a richiesta dell'interessato.

#### **Art. 49. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi**

##### **A) Proroga**

1. L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito, dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. I termini per l'inizio e la fine dei lavori sono disciplinati dall'art. 15 del D.P.R. 380/01 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire -.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.
3. L'istanza di proroga sarà in ogni caso inoltrata prima della decadenza del titolo abilitativo unitamente alla documentazione comprovante i fatti avvenuti.
4. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il Dirigente del settore, su istanza del titolare presentata prima della scadenza del titolo abilitativo, con provvedimento motivato, può concedere una proroga in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga avrà durata massima di un anno, reiterabile, su istanza motivata, per non più di due volte, fino a un massimo complessivo di tre anni.

##### **B) Rinnovo**

1. Nel caso in cui non ricorrano tutti i presupposti sopra indicati, in luogo della proroga, il titolare può presentare istanza di rinnovo del titolo abilitativo in conformità alle norme vigenti al momento della richiesta.
2. Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità del Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con SCIA o CILA; in tal caso dovrà essere presentata una SCIA o una CILA in relazione ai lavori da eseguire, previo ricalcolo del contributo di concessione per la parte non eseguita. Per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà dovuto alcun contributo qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ancora da realizzare opere per le quali le norme non prevedono la corresponsione di alcun contributo. Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità del permesso di costruire originario. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire compreso un'adeguata documentazione fotografica. Il rinnovo è sempre subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.
3. Ai fini del rinnovo del titolo edilizio si considerano già assentite le superfici costruite in vigenza di precedenti norme regolamentari ove l'immobile risulti realizzato almeno per le parti strutturali (solai, pilastri e/o murature portanti e lastrico o tetto). Per il trasferimento del titolo abilitativo, i successori o aventi causa del titolare, entro sessanta giorni dall'acquisizione del titolo, devono comunicare allo sportello unico per l'edilizia, per iscritto, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in

alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del titolo abilitativo.

4. Nel caso di permesso di costruire, verrà rilasciato un nuovo titolo recante l'intestatario subentrato; se la comunicazione è avvenuta nei termini prescritti, non sono dovuti nuovamente i diritti di segreteria ma saranno apposti i bolli come per legge.
5. L'eventuale proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto esplicito dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 50. Sospensioni dell'uso e dichiarazioni di inagibilità**

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene dell'ASL, può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
3. L'ordinanza di cui al comma 1 può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RET, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
4. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco, il Dirigente o il Responsabile dello SUE, ciascuno per le proprie competenze, può ordinare l'inagibilità o la non usabilità di una costruzione o un'unità immobiliare, a norma della normativa vigente in materia, può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
5. Per i fabbricati esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
  - a) Le strutture e gli impianti tecnologici del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) L'alloggio presenti insufficienti requisiti di superficie o di altezza, secondo la normativa vigente;
  - c) L'alloggio presenti insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione; e gli impianti, di cui all'art. 1 della Legge 46/90 e Art. 1 del D.M. 37/2008, non siano conformi e sussistano condizioni di pericolo imminente per gli occupanti;
  - d) L'alloggio non disponga di servizi igienici e non risulti allacciato alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue o risultano evidenze carenze di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete fognaria;
  - e) Le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle 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 diversamente abili.
6. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente o il Responsabile dello SUE ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.
7. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Art.51 Certificato di agibilità, Attestazione di agibilità ed utilizzazione degli edifici**

Il procedimento amministrativo per l'agibilità è fissato dal Titolo III del D.P.R. 380/2001 art. 25, abrogato dal D.lgs 222/2016 e normato dall'art.24 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 52. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi**

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa Capo II sezione II del DPR 380/01 artt. 16,17,18 e 19.

#### **Art.53 Determinazione del Contributo di Costruzione**

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla regione
2. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale:

3. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
4. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
5. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.
6. Le regole per il calcolo sono aggiornate con Delibera di Consiglio Comunale. I costi e tabelle sono aggiornati con determina dirigenziale.
7. Il contributo è determinato con riferimento alla data di rilascio del titolo edilizio abilitante.
8. Alle varianti al permesso di costruire, alle dichiarazioni d'inizio attività ed alle segnalazioni certificate di inizio attività che incidono sul calcolo del contributo, si applicano le tariffe vigenti alla data del rilascio del Permesso di Costruire in variante, ovvero a quella della presentazione della segnalazione certificata di attività in variante. L'adeguamento riguarderà le sole variazioni.

#### **Art.54 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite da apposito atto convenzionale che disciplina le modalità di esecuzione degli interventi con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
3. L'esecuzione delle opere dovrà essere attestata con certificato di regolare esecuzione e collaudo finale redatti da tecnici abilitati.
4. L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, da determinarsi mediante l'applicazione dei prezzi fissati dalla Regione Campania per le opere pubbliche.
5. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.
6. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.
7. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data della prevista ultimazione dei lavori.

#### **Art.55 Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

1. Il titolare del titolo edilizio abilitante garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione nel rispetto delle condizioni e seconde le clausole richieste nel presente RE.
2. La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligo.

#### **Art. 56 Rateizzazioni**

1. A richiesta del richiedente il titolo abilitativo, è consentita la rateizzazione del contributo in quattro rate di pari importo di cui la prima da versare entro la data di rilascio o dell'assunzione di efficacia del titolo stesso e le altre tre a cadenza semestrale a partire dalla detta data. In caso di ritardato versamento, per ciascuna rata saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
2. L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinato all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fideiussoria a favore del Comune di Casalnuovo di Napoli di importo pari alla somma delle tre rate dovute maggiorata del 40% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento.
3. Tale garanzia può essere prestata, nei confronti del Comune di Casalnuovo di Napoli, da:
  - a) Istituti di credito con Sede nel territorio della Comunità Europea;
  - b) Compagnie Assicuratrici con Sede nel territorio della Comunità Europea;

- c) Intermediari finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993.
4. La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:
  - a) esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 C.C.;
  - b) essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
  - c) essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Casalnuovo di Napoli;
  - d) essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Casalnuovo di Napoli;
  - e) essere del tipo "a prima richiesta" del Comune di Casalnuovo di Napoli;
5. Precisamente, la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Casalnuovo di Napoli. In caso contrario saranno attivate le procedure coattive di riscossione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
6. In caso di pagamento da parte del garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino a svincolo o liberatoria da parte del Comune di Casalnuovo di Napoli. In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità.
7. Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

#### **Art.57 Restituzione del contributo**

1. Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme previa presentazione di idonea documentazione.
2. In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata debitamente certificata.
3. Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente.

#### **Art. 58 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione**

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153. Ai fini dell'esonero dal contributo di costruzione, l'imprenditore agricolo è tenuto a presentare al Comune la relativa certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 1 comma 5 ter del D.Lgvo. n.99/2004;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari; Ai sensi del D.Lgs. 99/2004 per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio identificato catastalmente da un'unica particella ed un unico subalterno; non sono considerati tali gli alloggi derivanti dal frazionamento o ristrutturazione di edifici plurifamiliari. La caratteristica di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento realizzato.
  - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti Istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.

#### **Art.59 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione**

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 42 del D.p.r. 380/2001 di seguito riportate:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
  3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
  4. Decorso inutilmente il termine di cui alla precedente lettera c) il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.p.r. 380/2001.

#### **Art. 60 Monetizzazione delle aree destinate a standard**

1. La L.R.C. n.14 del 20/03/1982 al Titolo III capo III, punto 1 prevede, previo stipula di convenzione, "la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree".
2. Valori di monetizzazione opere di urbanizzazione. Per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato, maggiorati dei Costi di Urbanizzazione. Possono usufruire della monetizzazione anche gli immobili donati per i quali si è già pagato il 60% dell'oblazione sempreché si provveda al pagamento del restante 40% all'atto della presentazione della proposta di monetizzazione.
3. La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire a condizione che sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento di aree idonee da destinare a standard solo per attività commerciali di superficie di vendita inferiore a 250 mq.
4. Inoltre, per negozi con superficie di vendita inferiore a 30 mq non si applica l'istituto della monetizzazione, mentre per quelli superiori a 250 mq può applicarsi l'istituto della monetizzazione sempreché sia dimostrata comunque il possesso delle aree a standard di cui al DM 1444/68 che si intendono monetizzare. Il rispetto del possesso degli standard di cui al DM 1444/68 si applica a tutte le tipologie di intervento ovvero nuova costruzione, ristrutturazione, cambio d'uso.

#### **Art. 61 Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia**

1. Possono essere iniziate opere e interventi, senza il necessario titolo abilitativo, nei seguenti casi:
  - a) Opere e interventi da eseguire su ordinanza contingibile e urgente del Sindaco per la tutela della privata e pubblica incolumità, emessa ai sensi degli articoli 50 e 54 del D.Lgs. n. 267/2000, ed alle opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale. L'ordinanza del Sindaco potrà permettere, oltre alla eliminazione del pericolo, anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza;
  - b) Opere e interventi che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. In tal caso, entro 10 giorni lavorativi dall'inizio delle opere, il proprietario o il titolare di un diritto reale dell'immobile comunica all'Autorità comunale la descrizione sommaria degli interventi e il nominativo del tecnico abilitato all'esercizio della professione e dell'impresa esecutrice dei lavori con relativa firma per accettazione dei responsabili dell'intervento.
2. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, il titolare dell'intervento deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di Costruire, oppure con il deposito di SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.
3. A completa esecuzione delle opere devono essere presentata una relazione asseverata finale a firma di un tecnico abilitato che attesti l'eliminato pericolo per la pubblica e privata incolumità e l'avvenuta messa in sicurezza dell'immobile, con allegata documentazione fotografica.

#### **Art. 62 Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio**

1. Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune favorisce l'informazione sui procedimenti urbanistico-edilizi. In particolare, ai fini di migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento del Sistema informativo territoriale (Sit), già disponibile sul sito web del Comune di Casalnuovo di Napoli. Le funzioni di

informazione con modalità tradizionale sono attribuite al SUE che si raccorda con il SUAP per i procedimenti di competenza di quest'ultimo ai sensi del DPR 160/2010 e s.m.i.

2. Per la trasparenza del procedimento amministrativo:
  - a) I Permessi di Costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi;
  - b) all'Albo Pretorio on-line viene affisso, mensilmente, l'elenco delle S.C.I.A. presentate, efficaci in quanto non sospese dal Comune.
3. Per l'accesso agli atti dei procedimenti urbanistico-edilizi si farà riferimento agli articoli 22 e seguenti della Legge 241/1990 al Regolamento approvato con D.P.R. n. 184 del 2006 e al D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013 in materia di diritto di accesso civico.

#### **Art. 63 Modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti**

1. Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il Regolamento Edilizio si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni e al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.
2. L'Amministrazione potrà, per singoli progetti di iniziativa pubblica o privata, promuovere percorsi partecipativi per coinvolgere gli abitanti nelle scelte di programmazione e progettazione delle trasformazioni urbane. La redazione di ogni Piano urbanistico attuativo - o progetto di trasformazione dello spazio pubblico - deve essere accompagnata da un progetto di comunicazione che preveda l'informazione dei cittadini in tutte le diverse fasi, dall'avvio del percorso di elaborazione ai suoi esiti finali. I costi del progetto di comunicazione sono a carico del soggetto promotore dell'opera.
3. Per interventi che riguardano spazi aperti e attrezzature pubbliche o di uso pubblico i percorsi partecipativi assumono particolare efficacia, soprattutto se orientati anche alla definizione degli usi e della gestione seguente alla realizzazione. L'attivazione di percorsi partecipativi è consigliata in particolare quando gli interventi coinvolgono spazi aperti e attrezzature che concorrono alla creazione di centralità, strade centralità e strade prevalentemente destinate al trasporto pubblico, piazze e aree pedonalizzate, aree verdi urbane (di dimensioni consistenti), scuole, sedi per attività culturali, sociali e politiche, altri spazi per i quali i cittadini, in forma organizzata o meno, hanno espresso interesse, criticità, proposte. Il percorso partecipativo, quando attivato, deve contribuire, seppur con diversi gradi di incidenza, alla definizione del progetto in tutte le fasi, a partire dall'analisi del contesto e dalla definizione dei criteri guida, includendo le stesure previste dalla normativa (preliminare, definitivo, esecutivo), fino al monitoraggio della realizzazione e alla successiva gestione. Il Comune costituisce o attribuisce ad una propria unità organizzativa le competenze per la gestione di processi comunicativi e partecipativi.

#### **Art. 64 Concorsi di urbanistica e di architettura**

Per opere e attrezzature pubbliche e trasformazioni dello spazio pubblico di particolare importanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o del profilo morfologico ed estetico del paesaggio urbano, il Comune promuove il ricorso a concorsi di idee e di progettazione per l'elaborazione di progetti di alta qualità. Il Comune riserverà a giovani professionisti di età inferiore a trentacinque anni, anche non iscritti nell'albo professionale, una quota dei rimborsi spettanti ai progetti risultati non vincitori.

## **TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 65 Comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo SUE la data di inizio dei lavori a mezzo pec o raccomandata A/R o con consegna a mano, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi. Tutte le dichiarazioni, comunicazioni e adempimenti previsti dal presente Regolamento, riguardanti titoli abilitativi intestati a più soggetti, dovranno essere sottoscritte da tutti gli intestatari.
2. Per i titoli abilitativi che non prevedono la comunicazione di inizio lavori, tutti i termini normativi e regolamentari saranno conteggiati a partire dalla data di efficacia del titolo abilitativo.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati:
  - a) il nominativo del titolare del permesso di costruire;
  - b) il nominativo del direttore dei lavori;
  - c) il nominativo del coordinatore per l'esecuzione delle opere;
  - d) il nominativo della impresa esecutrice delle opere;
  - e) gli estremi di notificazione preliminare agli enti competenti;



- f) contratto con l'impresa incaricata di effettuare la raccolta, il trasporto, le operazioni di recupero e smaltimento dei rifiuti prodotti dal cantiere;
  - g) stima certificata dal progettista delle quantità e della tipologia dei rifiuti che sono prodotti dal cantiere;
4. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:
    - a) autocertificazione dell'impresa esecutrice dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 81/2008, circa l'organico medio annuo corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili;
    - b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dall'art. 90 del D.Lgs. 81/2008;
    - c) Certificato di iscrizione della ditta alla CCIAA ai sensi del D.Lgs. 81/2008.
  5. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto, con le stesse modalità di cui al punto 1.
  6. Nel caso prevenivano al Comune dimissioni di uno dei soggetti coinvolti nella fase d'esecuzione delle opere, il Dirigente del settore ordinerà l'immediata sospensione dei lavori fino all'avvenuta comunicazione di sostituzione.
  7. Occorre anche indicare prima dell'inizio dei relativi lavori, data e numero di protocollo della autorizzazione delle opere strutturali da parte del competente Genio Civile, quando tali opere sono presenti.
  8. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, di per sé, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. Per l'inizio dei lavori è da intendersi l'avvio dell'esecuzione dello scavo di sbancamento fino al raggiungimento del piano delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera autorizzata ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).
  9. Non costituisce inizio dei lavori l'apprestamento del cantiere e la recinzione delle aree di cantiere.

#### **Art. 66 Comunicazione di fine lavori**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere trasmessa, contestualmente alla documentazione prevista del titolo edilizio, all'Amministrazione Comunale entro trenta giorni dalla conclusione effettiva dei lavori, mediante PEC, raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano presso il protocollo dell'Ente. La comunicazione è effettuata dal titolare dell'atto e dal direttore dei lavori.
2. Ai sensi dell'art. 23, comma 7, del D.P.R. n. 380/01, ultimato l'intervento il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla presentazione della certificazione di collaudo dell'opera realizzata al progetto presentato con la SCIA nonché fine lavori, presenta la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione articolo 37 comma 6 comma 5 del DPR 380/01 e non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44
3. Nel caso di omessa comunicazione, farà fede la data dell'accertamento comunale. Nell'ipotesi in cui i lavori non siano ultimati nel tempo di validità dell'atto abilitativo, la comunicazione di fine lavori dovrà essere ugualmente presentata alla scadenza del termine accompagnata da una relazione, con allegati elaborati grafici e fotografici, che attestino lo stato di esecuzione delle opere.

#### **Art. 67 Modifiche Progettuali**

1. Ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
2. La realizzazione di varianti essenziali implica il rilascio di un ulteriore titolo abilitativo, con nuovi termini di inizio e fine lavori. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento che espliciti tutte le modifiche apportate al progetto assentito.
3. Le variazioni al progetto approvato comportanti un incremento dell'entità delle cubature accessorie e dei volumi tecnici o che incidono sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, non costituiscono variazioni essenziali. In tal caso non trovano applicazione le sanzioni previste per opere difformi.
4. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

5. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie.
6. La SCIA di variante per opere non essenziali, costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario, di cui mantiene i termini di validità.

#### **Art. 68 Occupazione di suolo pubblico**

1. Le occupazioni di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
  - a) permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - b) temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
2. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico o del canone istituito dal Comune; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse, in conformità a quanto riportato nel regolamento comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
3. Può, inoltre, essere concessa, l'occupazione permanente di suolo pubblico per la realizzazione di opere per l'abbattimento di barriere architettoniche, ivi compreso la realizzazione di ascensori esterni a condizione che non costituiscano pericolo per la circolazione stradale e pedonale e non siano violate le norme sulle distanze fra i fabbricati e l'ascensore. La concessione della occupazione permanente di suolo pubblico per l'abbattimento delle barriere architettoniche deve essere deliberata dalla Giunta Municipale ed è soggetta al pagamento dei relativi oneri.

#### **Art. 69 Comunicazione di avvio delle opere relative a bonifica**

1. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato). 5 - Titolo V - parte IV D.lgs. 152/06), il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D.Lgs 152/06 e smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.
2. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemática Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001, in vigore dal 23/10/2017.
3. Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemática terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

#### **Art. 70. Principi generali dell'esecuzione dei lavori**

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente da leggi e regolamenti, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso. Particolari attenzioni dovranno essere poste in relazione a tutte le possibili forme di inquinamento dell'ambiente circostante e alla sicurezza degli operatori e dei soggetti terzi.

#### **Art. 71. Punti fissi di linea e di livello**

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori per interventi di nuova costruzione, il titolare del PdC o contestualmente alla SCIA è tenuto a richiedere, per iscritto, al Dirigente del SUE che vengano individuati:
  - a) la linea di confine con gli spazi pubblici;
  - b) i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, così come rappresentati nei grafici di progetto rilasciati;
  - c) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali.
2. Le suddette operazioni, da compiere entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta, vengono effettuate a cura e spese del richiedente che è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari sotto la direzione di un funzionario o tecnico comunale, con la presenza del direttore dei lavori. Di tali

operazioni viene redatto un apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti, la cui copia va conservata in cantiere.

3. Trascorso inutilmente il citato termine di dieci giorni, il privato potrà dare inizio ai lavori comunicandolo al Responsabile dello SUE con raccomandata A/R, protocollata a mano o tramite PEC. In tal caso, le operazioni di cui al primo comma saranno effettuate sotto la responsabilità del direttore dei lavori che dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del verbale contenente le relative risultanze.
4. Prima di iniziare gli scavi per le nuove costruzioni, l'assuntore dei lavori è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse.

#### **Art.72 Conduzione del cantiere**

1. Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:
  - a) l'atto abilitativo con i relativi elaborati di progetto;
  - b) il progetto strutturale, vistato dal genio civile, per opere in cui viene utilizzato il cemento armato o strutture metalliche o in muratura (L.1086/1971 e LR 9/83) ;
  - c) la documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici (L.46/1990 e L.10/1991 e DM 37/2008);
  - d) la notifica preliminare di cui all'art.11 del D.Lgs.494/1996 in caso di cantiere soggetto all'applicazione dello stesso decreto;
  - e) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
  - f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
2. Il cantiere deve essere recintato ed organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivo odori, liquami, etc e deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
3. E' fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che particolare.

#### **Art.73 Prescrizioni per le recinzioni di cantiere provvisorie**

1. La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa e impedire la vista dell'interno. Nell'ambito del centro storico (zone A) e delle zone di recupero deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, con altezza minima di m 2,00: tavolato in legno o multistrato verniciato in colore uniforme chiaro e neutro.
2. Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro.
3. Nel centro storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, né in pannelli di lamiera ondulata, né in altro materiale diverso da quelli indicati.
4. Per cantieri allestiti per interventi su immobili vincolati in zone di particolare pregio può essere prescritto nel Permesso di Costruire che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata. Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno 30 cm rispetto alla sommità della recinzione e non visibili dal piano marciapiede.
5. Al di fuori delle Zone A le aree di cantiere relativi ad interventi su edifici esistenti possono essere realizzate in conformità a quanto previsto per le Zone A o con soluzioni diverse, purché la soluzione adottata sia uniforme e non realizzata con materiali eterogenei o di recupero.
6. L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione. E' fatto divieto l'affissione su tutte le recinzioni di cui al presente articolo.
7. Nel caso di occupazione di suolo pubblico, va richiesto il nullaosta al competente ufficio comunale.

#### **Art.74 Cartelli di cantiere (Nota n.2)<sup>9</sup>**

1. E' cantiere ogni luogo nel quale vengono eseguite opere edilizie, sia di carattere privato che pubblico. Nei cantieri dove si eseguano lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie devono essere rispettate le norme di legge in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione infortuni, le norme di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge di denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. Tali

---

<sup>9</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

norme devono essere osservate da tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori.

2. Nei cantieri, siano essi relativi ad opere pubbliche o private, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella, di superficie non inferiore a mq. 1, nella quale dovranno essere indicati:
  - a) il nominativo del titolare del Permesso di Costruire o dell'atto abilitativo;
  - b) il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
  - c) il nominativo del calcolatore, delle opere in cemento armato, del geologo e del collaudatore in corso d'opera;
  - d) il nominativo dell'assuntore dei lavori e/o la denominazione e/o ragione sociale dell'impresa esecutrice (ove presenti, le varie ditte che intervengono nel processo edilizio) e dell'assistente del cantiere;
  - e) la data e il numero del Permesso di Costruire o dell'atto abilitativo;
  - f) Il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile;
  - g) la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori;
  - h) Il nominativo del responsabile dei lavori;
  - i) Il coordinatore in materia di sicurezza e salute durante la progettazione dell'opera;
  - j) anche su una tabella diversa, una vista foto-realistica tridimensionale digitale del progetto con l'indicazione dei materiali e, ove possibile inserita nell'ambiente in cui il manufatto verrà realizzato, nei casi di ampliamento e nuova costruzione.
3. Le tabelle sono esenti dal pagamento della tassa sulle Pubbliche Affissioni.

#### **Art. 75 Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

1. Negli interventi di demolizione, è vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.
2. E' vietato l'accumulo su pendio di materiali provenienti da scavi e demolizioni.
3. E' vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza. Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.
4. Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.
5. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da:
  - a) resistere alla spinta del terreno circostante;
  - b) non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
  - c) consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.
6. L'esecuzione dei lavori di scavo dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, garantendo la pubblica incolumità e la tutela dei beni pubblici e privati, con particolare attenzione alla rimozione dei detriti ed alla protezione, segnalazione e delimitazione degli scavi aperti alla fine di ogni ciclo di lavoro, procedendo sollecitamente alla loro copertura. Dovranno, in particolare, essere rispettate le norme di cui al vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, sollevando l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità.
7. La segnalazione diurna e notturna dei cantieri, nonché la organizzazione della circolazione veicolare e pedonale dovranno avvenire in conformità alle norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
8. I lavori dovranno essere eseguiti con riguardo al transito pubblico, mantenendo inalterate le sezioni di transito pedonale ovvero creando percorsi alternativi protetti e salvaguardando gli accessi alle abitazioni ed agli esercizi commerciali.

#### **Art. 76. Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

1. Ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.
2. Le misure di superficie e di volume sono calcolate da valori lineari misurati con le tolleranze sopraindicate e sono successivamente arrotondate all'intero più vicino, espresso in mq o mc.
3. Per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico sanitario la variazione in diminuzione deve essere comunque contenuta nel limite del 2%.

**Art. 77. Sicurezza e controllo nei cantieri - misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, idroelettriche, vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 81/2008 e dalle altre norme di settore vigenti. Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, ai direttori dei lavori, i preposti ed i lavoratori.
2. Oltre alle norme già citate, si richiamano espressamente:
  - a) le norme di prevenzione incendi e, in particolare, il Decreto del Ministero dell'Interno 10.03.1998 e s.m.i. – Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro;
  - b) le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
  - c) l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del titolo abilitativo di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.
3. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.
4. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge vigenti in materia di Prevenzione degli infortuni sul lavoro. Non è ammessa l'installazione di scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalla autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge vigenti in materia.
5. E' ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisorie relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alle attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq 3 e posti ad altezza non inferiore a m 2 e non superiore a m 5. Nel caso che detti richiami siano più di uno la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

**Art. 78 Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici**

1. Per la Tutela dei reperti storici ed artistici chiunque ritrovi oggetti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico è tenuto a fare immediata denuncia agli enti competenti in materia, provvedendo nel contempo alla sospensione dei lavori ed alla conservazione temporanea, nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento, di quanto trovato dandone comunicazione all'intestatario del titolo abilitativo, al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del settore del Comune che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio che si pronuncia sull'esito finale.
2. Sono in ogni caso applicabili le norme in materia contenute nel D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
3. Nella eventualità che i lavori dovessero essere interrotti, il proprietario deve comunque preavvisare l'Amministrazione Comunale affinché questa, se è il caso, possa disporre ulteriori provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro e darne comunicazione all'interessato che le deve realizzare.
4. Quando si tratta di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore chiede l'ausilio della forza pubblica onde garantire la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente.
5. Analogamente, nel caso di rinvenimento di resti umani, a qualunque epoca appartenenti, occorre sospendere immediatamente i lavori e denunciare il ritrovamento all'autorità giudiziaria e al Sindaco.

**Art.79 Interventi di bonifica rifiuti speciali, per amianto e di ritrovamenti di ordigni bellici**

1. I rifiuti classificati inerti ai sensi del D. lgs n. 152/06 (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie) devono essere smaltiti presso impianti di riciclaggio pubblici o privati, comunque nel rispetto delle disposizioni previste dall' art. 5 della Legge Regione Campania n° 20 del 2013. Eventuali rifiuti speciali pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati. I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività.
2. Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione, il soggetto responsabile è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

3. In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare, per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs. 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio.
4. Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.
5. Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.
6. Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemica terrestre, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

#### **Art. 80. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

1. Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo pubblico, l'interessato alleggerà all'apposita domanda un'adeguata documentazione fotografica attestante con chiarezza lo stato dei luoghi preesistente all'occupazione o alla manutenzione secondo il regolamento vigente per l'Occupazione degli Spazi ed Aree Pubbliche.
2. Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare all'Amministrazione l'area pubblica provvisoriamente occupata per la costruzione completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata.
3. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo, salvo rinnovo, in conformità alla situazione preesistente al momento dell'occupazione.
4. Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese dell'interessato.
5. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Chiunque effettui un trasporto di materiale di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo deve assicurarsi che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore, o l'impresa esecutrice, deve provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico interessato.
6. E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti la costruzione. Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, nonché del Regolamento per l'Occupazione degli Spazi ed Aree Pubbliche. I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante pulizia del suolo pubblico comunque interessato dai lavori.

### **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

#### **Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio**

#### **Art. 81. Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici**

1. Gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso; nel complesso e nelle loro singole parti, devono essere adatte all'uso cui sono destinate, pubblico o privato, tenendo conto in particolare della salute e della sicurezza delle persone interessate durante l'intero ciclo di vita delle opere.
2. Fatta salva l'ordinaria manutenzione, le opere di costruzione devono soddisfare i presenti requisiti di base delle opere di costruzione per una durata di servizio economicamente adeguata.  
A tal fine devono essere conseguiti i seguenti requisiti prestazionali fondamentali:
  - a) Resistenza meccanica e stabilità;
  - b) Sicurezza in caso di incendio;
  - c) Igiene, salute e ambiente;

- d) Sicurezza e accessibilità nell'uso;
- e) Protezione contro il rumore;
- f) Risparmio energetico e ritenzione del calore;
- g) Uso sostenibile delle risorse naturali.

I requisiti prestazionali in precedenza elencati s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia, così come riportate negli allegati B e C, aventi attinenza con ciascuno di essi.

3. Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici speciali (edifici con destinazione diversa da quella residenziale e commerciale), oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.
4. Al fine di assicurare una corretta funzionalità degli edifici, oltre a quanto in precedenza elencato e fatte salve eventuali norme di settore maggiormente restrittive, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni di dettaglio.

#### **Art.82 Requisiti dei materiali da costruzione**

1. I materiali impiegati per l'esecuzione di tutti gli interventi devono soddisfare i requisiti in materia di sicurezza in caso di incendio, non devono emanare o provocare gas tossici, radiazioni o particelle pericolose o dannose per la salute.
2. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinanti o comunque non idonei dal punto di vista igienico-sanitario. È, invece, consentito ed incoraggiato il riutilizzo di materiali da costruzione idonei, già presenti sul sito a seguito di demolizioni o ristrutturazioni, così come l'utilizzo di materiali naturali, prodotti con basso consumo energetico, locali, di facile manutenzione e riciclabili senza danni permanenti per l'ambiente.
3. Per i progetti di urbanizzazione che prevedono la realizzazione di rilevati o riempimenti è obbligatorio l'impiego di materiali e componenti derivanti da attività di riciclaggio per almeno il 50% del volume complessivo movimentato.

#### **Art 83 Illuminazione artificiale degli ambienti**

1. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici pubblici, edifici privati ad uso pubblico ovvero adibiti ad uffici o assimilabili, nonché delle parti comuni degli edifici privati (scale, androni, ecc.), devono prevedere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'ambiente e livelli di illuminamento adeguati. La disposizione e l'impiego delle sorgenti luminose deve seguire i criteri stabiliti dalla norma UNI EN 12464-1:2011 "Luce e illuminazione - Illuminazione dei posti di lavoro - Parte 1: Posti di lavoro in interni".
2. È obbligatorio l'impiego di sorgenti luminose ad elevata efficienza energetica, dotate anche di buone prestazioni dal punto di vista del colore della luce, in termini di tonalità e resa cromatica
3. È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di contenere i consumi di energia dovuti all'illuminazione, come interruttori locali, interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale.

#### **Art.84 Ventilazione degli edifici**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione o manutenzione straordinaria di quelli esistenti, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti, nonché di garantire la qualità ambientale dell'aria (salubrità, umidità relativa, ecc.), è necessario utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio. A tale scopo è consigliato l'impiego di bocchette o griglie di ventilazione regolabili, opportunamente inserite nell'involucro, che consentano di realizzare un flusso naturale controllato di aria, per effetto di un gradiente termico.
2. Nel caso in cui la ventilazione naturale risulti inefficace ovvero insufficiente, è necessario prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica, che si raccomanda fermamente di accoppiare ad apparecchiature per il recupero del calore disperso per il rinnovo dell'aria.
3. Nei sistemi di ventilazione meccanica con portata  $\geq 2000$  m<sup>3</sup> /h è obbligatoria l'installazione di un recuperatore di calore con efficienza  $\geq 50\%$ .

#### **Art. 85 Requisiti acustici degli immobili**

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione integrale dovranno garantire il confort acustico prescritto dalle norme vigenti, assicurando il contenimento:
  - a) della rumorosità proveniente dall'esterno;
  - b) della rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
  - c) dei rumori da calpestio;
  - d) della rumorosità causata da impianti in dotazione all'edificio;
  - e) della rumorosità causata da attività contigue.

2. Gli accorgimenti da adottare dovranno riguardare le pareti esterne ed interne, il pavimento, gli infissi e gli impianti come di seguito riportato.
3. Per l'isolamento acustico di facciata occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.). Dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoassorbente e si dovrà prevedere una distribuzione ottimale degli ambienti interni per migliorare il confort acustico. Per l'involucro opaco, in particolare, si consiglia l'impiego di pareti doppie con spessore differente, con all'interno uno strato di materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di vetrocamera con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria.
4. Isolamento acustico delle partizioni interne. Per un buon isolamento acustico delle partizioni interne, idoneo ad evitare la propagazione del rumore, è necessario adottare sia soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fono isolamento), sia assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (le camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (in genere cucine e bagni). È preferibile, quando possibile, porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.
5. Gli impianti e macchinari in genere dotati di organi in movimento situati all'interno dell'edificio, fatto salvo il rispetto della normativa sismica, dovranno avere:
  - a) se disposti in locali interrati o seminterrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
  - b) se disposti su solaio ai livelli superiori, supporti, sostegni o ancoraggi collegati alla struttura con dispositivi antivibranti.

#### **Art.86 Contenimento dell'inquinamento ottico e luminoso (Nota n.1)<sup>5</sup>**

La progettazione degli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, deve tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- a) è vietata l'illuminazione diretta dal basso verso l'alto, ad eccezione degli impianti di illuminazione di edifici pubblici e privati che abbiano carattere monumentale, degli impianti per la valorizzazione degli edifici monumentali e di quelli di particolare interesse architettonico per i quali nel progetto sia esplicitamente motivata l'impossibilità tecnica di evitare l'illuminazione dal basso verso l'alto. Gli impianti di facciate di edifici pubblici o privati, a carattere monumentale o architettonico, devono essere progettati in modo che il flusso luminoso diretto verso la volta celeste non superi il 10%, per le sagome irregolari, ovvero il 5%, per le sagome regolari, di quello fuoriuscente dai corpi illuminanti, con luminanza media mantenuta delle superfici di 1 cd/m<sup>2</sup> (candela su metro quadrato), se i dintorni sono bui, 2 cd/m<sup>2</sup>, se i dintorni sono illuminati; in tali zone è assicurata, negli orari previsti, una riduzione complessiva della potenza impegnata non inferiore al 50%;
- b) per gli impianti di illuminazione di facciate di edifici che non hanno carattere monumentale l'impianto è progettato in modo da contenere rigorosamente l'emissione del flusso luminoso entro il perimetro dell'edificio e con luminanza media delle superfici di 1 cd/m<sup>2</sup>;
- c) è vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale;
- d) è vietato l'uso di fasci di luce, roteanti o fissi, per fini pubblicitari o di richiamo. Analogo divieto si estende alla proiezione di immagini o messaggi luminosi nel cielo, su suolo o su superfici d'acqua. È, altresì, vietato l'utilizzo delle superfici di edifici e di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi;
- e) tutti gli impianti di illuminazione esterna sono muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30% (il 50% per gli impianti di cui alla lettera a) dopo le ore 23, le ore 24 nel periodo di ora legale; il rendimento di tali dispositivi non è inferiore al 97%;
- f) per la realizzazione di nuovi impianti di illuminazione per esterni, il rifacimento di quelli esistenti o la sostituzione parziale di apparecchi di illuminazione, ivi comprese le insegne pubblicitarie, all'atto della dichiarazione d'inizio lavori, pena la decadenza del titolo abilitativo, i soggetti responsabili dell'impianto predispongono ed inviano all'Ufficio Tecnico Comunale apposito progetto redatto da professionista abilitato, dal quale si evince la rispondenza dell'intervento alle prescrizioni del presente regolamento.

#### **Art. 87 Illuminazione dei locali di abitazione**

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

<sup>5</sup> nota n. 1: "articolo modificato con DCC n. 12 del 25.02.2019, in accoglimento del relativo apporto collaborativo".



2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.
3. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, o comunque tali da assicurare, ad infissi vetrati chiusi, un fattore medio di luce diurna non inferiore al 2%.
4. Nei locali sottotetto abitabili il rapporto illuminante può essere ottenuto con aperture a tetto.
5. Le finestrate dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.
6. Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
7. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
8. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e testimoniale, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria.
9. È consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente areati e illuminati dall'esterno, a condizione che (DM 05.07.1975 e la Norma UNI 10339):
  - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi e comunque il funzionamento durante tutto il periodo di uso. Se con accensione collegata all'illuminazione artificiale dell'ambiente, la ventilazione deve essere protratta automaticamente per almeno 5 minuti dopo lo spegnimento dell'illuminazione;
  - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.
10. E' consentita l'installazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che:
  - a) risultino adeguatamente garantite tutte le norme di sicurezza e di igiene;
  - b) le scale e i disimpegni siano dotati di un'idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni

#### **Art. 88 - Requisiti relativi all'aerazione**

1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aerazione dei locali.
2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.
3. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale e diretta.
4. Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.
5. Limitatamente ad edifici esistenti, nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.
6. Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aerazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata, pertanto nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione, assicurandone un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura dell'ambiente e comunque il funzionamento durante tutto il periodo di uso. Se con accensione collegata all'illuminazione artificiale dell'ambiente, la ventilazione deve essere protratta automaticamente per almeno 5 minuti dopo lo spegnimento dell'illuminazione.

7. L' aerazione artificiale può essere assicurata mediante:
  - a) condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
  - b) un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore centralizzato ad aspirazione continua.
8. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

#### Art. 89 Caratteristiche delle unità immobiliari

**A) Locali di abitazione**, in funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive si distinguono in permanenti e non permanenti.

- a) Sono locali di **abitazione permanente** quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali: camere da letto; soggiorni e sale da pranzo; cucine; studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
- b) Sono locali di **abitazione non permanente** quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali: spazi di cottura, spazi di disimpegno e collegamenti verticali e orizzontali interni alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie bagni /wc e simili.

**B) Locali accessori** sono quei locali diversi dai precedenti che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali: soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili, cantine, ripostigli e simili.

- a) Non costituiscono locale, ai sensi del presente Regolamento, i volumi tecnici nonché gli sazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).
- b) L'accesso principale all'alloggio non deve avvenire attraverso locali accessori.

#### Art. 90 Requisiti Igienico-Sanitari - D.M. del 5 LUGLIO 1975

1. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da uno spazio di soggiorno, da una cucina o angolo cottura, da una camera da letto ed un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti, in tal caso si determina un alloggio monostanza.
2. In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.
3. Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone. La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a mq. 14.
4. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 6 ed essere dotata di propria finestratura apribile, altrimenti dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi, di ampiezza pari almeno a 4mq. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.
5. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili con un minimo assoluto di ml. 2,00, garantendo comunque un'altezza media del vano pari a m. 2,70.
6. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina dallo spazio di cottura né dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. E' ammesso l'accesso diretto dalla camera da letto al servizio igienico quando l'unità immobiliare sia comunque dotata di un servizio igienico regolarmente disimpegnato da tutti i locali di abitazione permanente.
7. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.
8. L'alloggio Monostanza deve avere una superficie minima abitabile, comprensiva di servizi, per 1 persona, di 28 mq. e per due persone non inferiore a 38 mq. (articolo 3 del citato DM 5/7/1975)
9. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione

che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

10. Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti a seguito d'interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia) o di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati a negozi o ad uffici devono essere dotati di adeguati servizi igienici, nel rapporto di almeno uno o quanti richiesti dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività ed alla superficie delle unità.
11. E' concesso il recupero dei locali situati sotto il piano stradale, nel centro storico, laddove compatibile con le norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico comunale, destinandoli ad area deposito delle attigue attività commerciali, a condizione che il locale al piano interrato o seminterrato non sottragga superficie destinata a parcheggi ai sensi della Legge 122/89.
12. Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:
  - a) essere dotato di lavabo e W.C.;
  - b) illuminati ed aerati direttamente; oppure illuminati e ventilati artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'Autorità Sanitaria competente.
13. Negli esercizi pubblici e nei locali aperti al pubblico, ivi comprese le sedi di associazioni ed i circoli privati, i servizi igienici nella quantità minima prevista dal REGOLAMENTO devono essere dimensionati in modo da garantirne la fruibilità da parte di persone portatrici di handicap in carrozzella.
14. Deve inoltre essere garantito il soddisfacimento di quanto disposto della Legge n. 13/1989 e della Legge n. 104/1992 in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 91 Soppalchi**

1. Il soppalco è definito, nell' allegato B punto 24 del quadro delle definizioni uniformi.
2. La realizzazione di soppalchi aventi le caratteristiche previste (illuminazione, areazione, etc.), è consentita sia negli edifici ad uso residenziale e direzionale che in quelli ad uso produttivo, terziario e commerciale ed è computabile quale superficie accessoria alle seguenti condizioni congiunte:
  - a) L'altezza del soppalco deve essere di mt. 2,40;
  - b) per gli edifici ad uso residenziale la superficie del soppalco non potrà eccedere il 50% della superficie del vano in cui esso è ricavato, al netto di murature, scale di accesso, tramezzi etc. e potrà essere destinato esclusivamente a deposito e/o archivio e/o locale servizi;
  - c) per gli edifici ad uso produttivo, commerciale, terziario, e direzionale, la superficie del soppalco non potrà eccedere il 75% della superficie del vano in cui esso è ricavato, al netto di murature, scale di accesso, tramezzi etc. e potrà essere destinato esclusivamente a deposito e/o archivio e/o locale servizio a servizio dell'attività principale;
3. Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani del fabbricato e come tale non produce effetti ai fini del computo del volume.

#### **Art. 92 - Box-auto ed autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare le vigenti disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, in relazione alla disposizione e dimensionamento delle aperture di ventilazione e, in generale, alla loro compatibilità con gli spazi adibiti ad altre attività delle restanti unità immobiliari dell'edificio.
2. I materiali e le finiture da utilizzare per la realizzazione dei manufatti destinati a box e autorimessa devono essere armonizzati con il contesto in cui sono collocati. Le pavimentazioni dei box-auto e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili; le coperture di autorimesse interrate devono garantire che non si verifichino infiltrazioni d'acqua.
3. Le autorimesse interrate e seminterrate devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenze e caratteristiche costruttive conformi alla vigente normativa, dotate di idoneo spazio laterale per la sicurezza dei movimenti pedonali.

#### **Art. 93 Scale**

1. Tutti gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie lorda del piano da servire è minore o uguale a mq 400. Per edifici la cui superficie lorda di piano sia maggiore di 400 mq dovrà prevedersi la realizzazione di scale aggiuntive, nella misura di una scala per ogni frazione di superficie aggiuntiva fino a 350 mq, salvo diverse e più restrittive norme di sicurezza antincendio.
2. Le rampe e i pianerottoli degli edifici condominiali, degli edifici a destinazione direzionale, commerciale, turistica, artigianale e industriale, devono avere una larghezza utile non inferiore a m 1,20.
3. Le rampe delle scale:
  - a) devono avere una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite da un solo ascensore, di m 1,20;

- b) non devono comprendere più di 12 pedate di seguito senza un pianerottolo, se l'edificio non è dotato di ascensore, ovvero 15 pedate per gli edifici con ascensore.
4. I pianerottoli di arrivo, qualora servano anche vani ascensore, debbono avere larghezza minima di m 1,50.
  5. Le alzate dei gradini non devono avere altezze superiori a cm 18 e la larghezza minima di cm 27 in corrispondenza dell'asse di percorrenza.
  6. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m 1,05. Per le rampe e i pianerottoli di accesso a singole unità residenziali e interne alle unità per servizio di vani abitati è consentita una larghezza minima di m 1,00, riducibile a m 0,90 nel caso che la scala sia a giorno (ringhiera esterna).
  7. Nei nuovi edifici sono ammesse scale a chiocciola solo per accedere a vani accessori. Negli edifici esistenti ne è consentito l'utilizzo per l'accesso a vani abitabili purché il gradino abbia larghezza non inferiore a cm 60, alzata non superiore a cm 25 e pedata mediana non inferiore a cm 21.
  8. Le scale degli edifici condominiali che servono più di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, debbono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno con parti finestrate apribili di superficie non inferiore, ad ogni piano, a 1/10 della superficie del vano scala. Le scale poste a servizio dei piani superiori al secondo piano fuori terra, possono essere illuminate anche mediante lucernario della superficie non inferiore a 1/4 di quella del vano scala e munito di apertura atta a garantire la ventilazione diretta dall'esterno.
  9. Le scale di sicurezza sono strutture di collegamento verticale, interna od esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte taglia fuoco.
  10. Negli edifici ad uso non residenziale (collettivo, produttivo, etc) esclusa la destinazione residenziale le scale possono essere realizzate nei limiti delle seguenti prescrizioni:
    - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
    - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio di aria adeguato.

**Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica, contenimento dei consumi energetici e idrici, alla riduzione di emissioni inquinanti**

**Art. 94 Miglioramento della Prestazione Energetica dell'impianto termico**

La legge 3 agosto 2013, n. 90 promuove il miglioramento della prestazione energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e all'efficacia sotto il profilo dei costi, definisce e integra criteri, condizioni e modalità per:

- a) migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- b) favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici;
- b-bis) determinare i criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione.

**A) Sistemi di produzione del calore**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nel caso di interventi che prevedono la sostituzione del generatore termico è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, sia per la climatizzazione che per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS).
2. I generatori devono essere dotati della marcatura di rendimento energetico pari a quattro stelle così come definito nell'Allegato II del D.P.R. 15.11.1996, n. 660, e certificati conformemente a quanto previsto nel medesimo decreto, utilizzando la temperatura media del fluido termovettore non superiore a 60 °C, in corrispondenza delle condizioni di progetto.
3. Per gli impianti di climatizzazione invernale nuovi o ristrutturati, è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniforme al fine di evitare il sovra-riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni. A tale scopo, si raccomanda l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura interna separato, da installare sufficientemente distanti tra di loro, in modo da non causare disturbi dovuti ad effetti radiativi diretti.
4. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è raccomandata l'installazione di impianti di micro-cogenerazione ad alta efficienza, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).

**B) Impianti centralizzati di produzione del calore**

1. Per tutti gli edifici nuovi con un numero uguale o maggiore di quattro unità abitative, o per volumi maggiori di 1.000 m<sup>3</sup>, è obbligatorio l'impiego di impianti centralizzati di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (ACS) ad alto rendimento, che prevedano un sistema di gestione e

contabilizzazione individuale dei consumi. Il locale termico deve essere predisposto per l'installazione di una sottostazione di scambio della rete di teleriscaldamento.

2. In tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili) ed E2 (edifici adibiti ad uffici e assimilabili) ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, è obbligatorio mantenere gli impianti termici centralizzati laddove esistenti. Le cause tecniche, o di forza maggiore, che rendono necessario il ricorso ad interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati in impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere specificate nella relazione tecnica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91.
3. Nei casi di ristrutturazione degli impianti termici esistenti del tipo centralizzato è prescritta la realizzazione delle opere necessarie alla contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l'adozione di soluzioni impiantistiche alternative equivalenti, devono essere evidenziate nella relazione tecnica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91.
4. Nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 dicembre 2016 da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. L'efficienza in termini di costi può essere valutata con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato.
5. Nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante di edifici pubblici ovvero ad uso pubblico, è prescritta l'adozione di impianti centralizzati per la climatizzazione invernale ed estiva, qualora quest'ultima fosse prevista.

### **C) Sistemi di distribuzione ed emissione del calore a bassa temperatura**

1. Si raccomanda, in tutti i casi possibili, l'uso di sistemi di climatizzazione (invernale e/o estiva) ad elevato comfort, caratterizzati da:
  - a) limitati gradienti di temperatura tra il vettore energetico dell'impianto e l'ambiente da climatizzare;
  - b) distribuzione uniforme di temperatura dell'aria interna;
  - c) assenza di movimentazione di polveri.
2. A tale scopo si consiglia di adottare sistemi efficienti di distribuzione del calore prodotto dal generatore termico, attraverso l'emissione (raccolta nel caso estivo) del calore con meccanismo di scambio per irraggiamento termico, realizzato con pannelli radianti installati a pavimento, soffitti o pareti.
3. Il progetto edilizio deve valutare le caratteristiche microclimatiche ed ambientali degli spazi aperti adiacenti gli edifici, i materiali di pavimentazione e rivestimento, nonché quelli costituenti gli elementi di arredo e vegetali. Per ottimizzare il microclima, pertanto, è opportuno verificare la capacità di riflettere la radiazione solare delle superfici orizzontali dell'edificio e delle pavimentazioni esterne, privilegiando le superfici a scarsa attitudine al surriscaldamento e basso irraggiamento, nonché prevedere una idonea collocazione di specie vegetali anche attraverso "Piani del verde".
4. Alcune misure di mitigazione del fenomeno di accumulo di calore, consigliate nel presente Regolamento, sono:
  - a) coperture e/o pareti verdi (green roofs, green walls);
  - b) coperture caratterizzate da elevati valori di riflettanza solare (R) uniti ad alti valori di emissività termica (E) (cool roofs), realizzate, ad esempio, attraverso l'impiego di pitture tradizionali di colore bianco;
  - c) aree verdi.

### **Art. 95 Sostenibilità ambientale del progetto edilizio**

1. Il presente Regolamento promuove gli interventi basati sull'architettura sostenibile, riconoscendoli veicolo per la diffusione della qualità in edilizia, con effetti positivi in termini di benessere per i diretti occupanti ed il circostante ambiente naturale e/o urbano. In tal senso, i principi ritenuti maggiormente significativi per la sostenibilità sono:
  - a) il riconoscimento delle caratteristiche fisico-ambientali del luogo come contesto antropizzato, dei suoi caratteri morfologici, percettivi e fruitivi, cui il progetto deve adeguatamente relazionarsi;
  - b) la prefigurazione e valutazione del progetto sia rispetto alla trasformazione indotta sul territorio, sia rispetto alla fruibilità intrinseca dell'intervento, con particolare riguardo alla compatibilità con gli aspetti bio-climatici;

- c) l'utilizzo di materiali biocompatibili (vernici esenti da piombo, materiali isolanti e di rifinitura naturali quali il sughero, il gesso, ecc.), tecniche costruttive ed impiantistiche che, perseguendo obiettivi di risparmio energetico, salvaguardino il benessere degli occupanti e, nel contempo, riducano al minimo le possibili emissioni inquinanti in atmosfera;
- d) la verifica dell'eventuale esistenza in zona di significativi campi elettromagnetici, finalizzata alla migliore localizzazione delle funzioni da prevedere all'interno dell'edificio;
- e) l'utilizzo di tecniche integrative, attive e passive, per la produzione di calore e/o energia basate su fonti di energia rinnovabili (pannelli solari, pannelli fotovoltaici, serre solari), per ridurre il fabbisogno di utilizzo di tecniche tradizionali;
- f) l'utilizzo di macchine per la produzione del calore e la climatizzazione di base, che comportino le minori emissioni inquinanti in atmosfera, nonché la loro adeguata collocazione nell'ambito dell'organismo edilizio;
- g) la realizzazione di spazi verdi, adeguatamente interrelati funzionalmente con gli edifici ed attrezzati con strutture realizzate utilizzando materiali il più possibile naturali, concepiti non solo come elemento di arredo urbano, ma soprattutto come luoghi di riappropriazione del rapporto con l'ambiente;
- h) l'impiego di soluzioni tecniche ecocompatibili come, ad esempio, le coperture a verde, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.

#### **Art.96 Requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale**

S'intende per flessibilità progettuale l'adozione di misure che favoriscano l'adattabilità di un edificio a usi diversi durante la sua esistenza. L'obiettivo di una progettazione flessibile non ha soltanto natura economica ma ha anche portata sociale. La flessibilità progettuale si ottiene concependo la distribuzione degli spazi e le caratteristiche costruttive dell'edificio, in particolare quelle strutturali e impiantistiche, in modo che non siano d'ostacolo ad una riconversione dell'edificio stesso, ciò in particolare per gli edifici pubblici.

#### **Art.97 Incentivi finalizzati all'innalzamento della Sostenibilità Energetico ambientale degli edifici**

##### **A) Incentivazione della qualità dell'involucro edilizio**

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni di legge, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi (c. 1, art. 11, DLgs 115/08).
2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (manutenzioni straordinarie ovvero ristrutturazioni rilevanti) che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza termica rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni di legge, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti (c. 2, art. 11, DLgs 115/08).
3. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di incremento volumetrico, ristrutturazione rilevante o manutenzione straordinaria dell'involucro di quelli esistenti, le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici e come tali non sono computabili ai fini edificatori. Le soluzioni tecniche adottate per il rispetto del presente Art., tra le quali la verifica della effettiva capacità di captazione degli apporti solari dei dispositivi adottati, devono essere illustrate nella Relazione Energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91.

##### **B) Incentivazione delle fonti rinnovabili in edilizia**

1. I progetti di ristrutturazioni di edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori fissati dalle norme vigenti e dell'allegato 3 del D. Lgs. n.28/2011, beneficiano in sede di rilascio del titolo abilitativo, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale. Sono esclusi dal beneficio del bonus i progetti ricadenti nelle aree individuate come zona A dal D.M. dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968.

**Art.98 Industrie insalubri**

1. E' vietata la installazione di nuove attività comportanti emissioni inquinanti e/o la modifica di quelle esistenti in caso di divieti contenuti in Piani ex artt. 9 e 10 D.Lgs. 155 del 13 agosto 2010.
2. In caso di accertata incompatibilità di industrie insalubri esistenti, le stesse dovranno essere delocalizzate in conformità con la normativa di settore.

**Art. 99 Circolazione dei diritti edificatori (Legge 106/2011 Decreto sviluppo)**

Tale argomento sarà oggetto di apposita regolamentazione.

**Art. 100. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti, per contrastare il rischio prodotto dalle emissioni di gas radon, occorre realizzare adeguati sistemi di ventilazione degli ambienti interrati e contestualmente disporre membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrate e gli ambienti occupati.
2. Si richiama in merito la Deliberazione della regione Campania N. 659 Area Generale di Coordinamento N. 16 - Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali - Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 con allegato, pubblicata sul BURC n.33 del 18 giugno 2007.

**Art. 101. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale****a) Salubrità del terreno**

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.
2. La destinazione d'uso di progetto deve essere compatibile con i requisiti del terreno conseguenti alla bonifica eseguita a termini di legge.

**b) Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

1. Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato con vespaio o similare max 30 cm dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento. Deve essere verificata l'assenza di condensa interstiziale nelle pareti esterne secondo le norme UNI EN ISO 13788/2003 e successivi aggiornamenti.

**c) Permeabilità delle aree esterne**

1. Per gli edifici nuovi e quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia delle aree pertinenziali esterne, il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 50%, con alberature ad alto fusto nel numero minimo di 1 ogni 50 mq terreno permeabile.
2. L'intervento deve prevedere la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza, consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con la molteplicità di condizioni di carico previste dal progetto, ovvero dalla destinazione d'uso, e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere, impedendo lo sprofondamento del terreno; deve prevedere, altresì, l'utilizzo di prodotti realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.
3. Le misure previste per soddisfare il requisito di permeabilità concernono principalmente la creazione di fondi calpestabili-carrabili in materiale naturale e/o inerpati, in alternativa alla cementazione e asfaltatura delle superfici.

**d) Contenimento del consumo di acqua potabile dalla rete idrica**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di quelli esistenti che comportino il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in modo da ridurre il consumo di acqua potabile. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
2. Per gli edifici di nuova costruzione la progettazione deve prevedere la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici così come da spazi chiusi e/o aperti, per consentirne (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio) i seguenti impieghi:

- a. Usi compatibili esterni agli organismi edilizi:
    - annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
    - lavaggio delle aree pavimentate;
    - usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
  - b. Usi compatibili interni agli organismi edilizi:
    - alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
    - alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
    - distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
    - usi tecnologici relativi, ad esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.
  - c. Ulteriori prescrizioni per la raccolta delle acque meteoriche.
3. Per gli ambiti individuati dagli strumenti di pianificazione generale di nuova edificazione o soggetti a ristrutturazione integrale i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere sarà dimensionata in proporzione agli usi ed alle caratteristiche funzionali dell'intervento e dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero ambito. Essa non dovrà essere inferiore a 50 l/mq per le funzioni residenziali.
  4. Per gli ambiti già edificati l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

#### **Art. 102 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Nel rispetto della L. r. del 20 novembre 2017, n. 31 recante "Disposizioni in materia di prevenzione e protezione dei rischi di cadute dall'alto nelle attività in quota su edifici". Al fine di prevenire i rischi di infortunio a seguito di caduta dall'alto i progetti relativi ad interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività, di seguito denominata SCIA, riguardanti le coperture piane e inclinate di edifici nuovi o esistenti:
  - a) devono contenere l'applicazione di misure di prevenzione e protezione, quali ad esempio sistemi di ancoraggio permanenti, che consentono lo svolgimento di attività in quota, il transito e l'accesso in condizioni di sicurezza;
  - b) sono integrati da un elaborato tecnico della copertura che, con riferimento alle misure di prevenzione e protezione di cui alla lettera a), contiene le indicazioni progettuali, le prescrizioni tecniche, le certificazioni di conformità e quant'altro necessario ai fini della prevenzione e protezione dei rischi di caduta dall'alto.
2. Le richieste di interventi edilizi soggetti a permesso di costruire o a SCIA che prevedono un rischio di lavoro in quota di altezza superiore a 2 metri rispetto ad un piano stabile, sono corredate anche dai documenti attestanti che i soggetti addetti ad operare in quota hanno ricevuto una formazione e un addestramento adeguati alla tipologia di attività.
3. Si definisce dispositivo di aggancio o dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio, destinato ad essere utilizzato per il collegamento di componenti di un sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto in conformità alla norma UNI EN 363. Le norme del presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e in quelli in cui, comunque, si proceda all'integrale rifacimento dei manti superficiali delle coperture a "tetto". Sui tetti, lastrici e spazi ad essi assimilabili che rientrano nel campo d'applicazione del presente articolo, andranno installati dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati in modo permanente, conformi alla norma UNI 11578/2015.

#### **Art. 103. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. L'apertura di sale da gioco devono rispettare la normativa nazionale vigente in materia di contrasto alla ludopatia (GAP) viene in rilievo il disposto ex art. 7, comma 10, del D.L. n. 158 del 2012, in relazione al quale la Corte Costituzionale ritiene di seguire l'orientamento del Consiglio di Stato (sezione terza, sentenza 10 febbraio 2016, n. 579), affermando che "dalla citata norma statale si ricava soltanto il principio della legittimità di interventi di contrasto della ludopatia basati sul rispetto di distanze minime dai luoghi "sensibili", (scuole, strutture sanitarie luoghi di culto, centri sociali).
2. Resta nella facoltà del Comune di Casalnuovo di modificare la norma di questo articolo attraverso la modifica al Regolamento Comunale sulle sale da gioco che disciplina compiutamente la materia.



**Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico****Art. 104 Strade**

La realizzazione di strade carrabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche e funzionali statali e regionali per la realizzazione della viabilità. La segnaletica dev'essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. I soggetti proprietari delle strade debbono provvedere alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, all'illuminazione. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di 8,00 m, e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 5,00 m. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi, (anche destinati alla trasformazione di prodotti agricoli) e commerciali devono avere larghezza minima di 5,50 m., nel caso di un unico senso di marcia, e di 8,00 m nel caso di doppio senso di marcia e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto. Ove occorra, le strade private sono aperte al transito dei veicoli di soccorso e di pubblica sicurezza.

**Art. 105 Porticati e gallerie**

1. I porticati e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante; inoltre, deve essere assicurato il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei porticati o delle gallerie eventualmente contigui.
2. Nelle aree di nuova edificazione sia l'altezza che la larghezza viene fissata dagli strumenti urbanistici attuativi.
3. I porticati delle nuove costruzioni sono sottoposti, senza indennizzo di sorta, a servitù pubblica.
4. I porticati realizzati su aree private da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti, realizzati su aree private, dovranno essere pavimentati e illuminati a cura e spese dei privati.
5. Nei porticati non possono prospettare locali di abitazione.
6. Per le aree porticate o a "pilotis" ammesse dalla disciplina urbanistica generale o attuativa, aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

**Art. 106 Piste ciclabili**

1. Il Comune favorisce e promuove la realizzazione di itinerari ciclabili. In coerenza con il Piano Urbano di Mobilità Sostenibile sarà prevista la realizzazione di velostazioni, ovvero di adeguati centri per il deposito custodito di cicli, l'assistenza tecnica e l'eventuale annesso servizio di noleggio biciclette. Negli edifici di nuova costruzione adibiti a residenza e attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche, dovranno essere riservati idonei spazi comuni e attrezzati per la sosta e/o il deposito di biciclette in coerenza con quanto indicato all'art.28 intervento "fruibilità e qualità dello spazio abitato" obiettivo "dotazioni per la mobilità sostenibile".
2. Le piste ciclabili di nuova realizzazione avranno larghezza minima di metri 1,50 per i sensi unici e metri 2,50 per i doppi sensi di percorrenza. Nel caso esse siano affiancate a percorsi veicolari, dovranno essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, laddove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione atti a garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Per la pavimentazione dovranno adottarsi materiali coerenti con quelli esistenti nel contesto in cui il percorso si inserisce.

**Art. 107 Aree per parcheggio****A) Parcheggio Pubblico**

1. Le aree di parcheggio pubblico realizzate nell'ambito degli interventi di urbanizzazione primaria sono necessarie a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La localizzazione della aree di parcheggio è definita dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa. Il progetto dei parcheggi pubblici deve rispettare le prescrizioni e indicazioni del Codice della Strada e del regolamento di attuazione. Le superfici pavimentate inoltre dovranno garantire il recupero delle acque piovane. A tale scopo si potrà prevedere la realizzazione di parti di pavimentazione realizzate con tecnologie drenanti. Ai margini delle aree a parcheggio e delle aree a verde è raccomandata la realizzazione un reticolo di raccolta delle acque meteoriche da far confluire nella rete pluviale, secondo la normativa vigente.

**B) Parcheggio Pertinenziale**

1. Nelle aree libere di proprietà privata è consentita la realizzazione di parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari.

2. Ai fini della tutela della qualità ambientale e paesaggistica del territorio la realizzazione di parcheggi di cui al presente articolo, nel sottosuolo di aree sulle quali alla data di inizio dei lavori risultino presenti alberi o arbusti decorativi o da frutto avviene in modo da garantire la conservazione al di sopra del solaio di copertura dei parcheggi di uno spessore di terreno sufficiente ad assicurare la sopravvivenza in loco degli alberi o arbusti di alto valore botanico, agricolo o paesistico.
3. Per gli alberi e gli arbusti senza tali caratteristiche deve essere assicurato il reimpianto in eguale numero, specie ed età.
4. L'adeguatezza dello spessore di terreno o l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico sono preventivamente accertati con perizia giurata redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari.
5. È consentita altresì la realizzazione di posti auto nelle aree cortilizie e/o nelle aree libere di pertinenza del lotto edificato. La realizzazione di posti auto in queste aree non deve modificare i caratteri di permeabilità del suolo e non deve comportare l'abbattimento di alberature preesistenti. Gli stalli realizzati o esistenti potranno essere coperti con tettoie così come definite dal presente R.E. Le superfici pavimentate dovranno garantire il recupero delle acque piovane che dovranno confluire, mediante la realizzazione di un reticolo di raccolta, nella rete pluviale.

#### **Art. 108. Piazze e aree pedonali**

1. Per migliorare le condizioni di accessibilità, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico destinati ai percorsi pedonali, devono presentare superfici adeguate a tale uso, facendo ricorso a materiali e modalità costruttive consoni al contesto urbano in cui si inseriscono.
2. Il superamento delle barriere architettoniche dovrà essere sempre garantito nel rispetto della normativa vigente, con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.
3. Le caratteristiche realizzative delle superfici di calpestio devono consentire le necessarie operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità dei sottoservizi impiantistici; le stesse devono favorire il deflusso e/o il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
4. Le pavimentazioni degli spazi pubblici devono essere realizzate utilizzando materiali congruenti con il contesto architettonico e paesaggistico, e devono tendere a privilegiare, nell'ordine, il loro utilizzo da parte di pedoni, trasporto pubblico, trasporto privato e trasporto merci, individuando soluzioni atte a conseguire la sicurezza dei diversi utenti e la durabilità degli interventi.

#### **Art. 109. Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Lungo tutti gli edifici, da costruirsi ex novo, in fregio a spazi pubblici, dovrà essere costruito il marciapiede a cura e spese dei proprietari degli edifici stessi.
2. Le nuove strade e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere dotate di marciapiedi e/o passaggi o percorsi pedonali, pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati conformemente alle norme di legge relative all'eliminazione delle barriere architettoniche ed al Nuovo Codice della Strada.
3. I percorsi pedonali o marciapiedi, in assenza di altra possibile soluzione, dovranno essere protetti e separati dalla carreggiata tramite dissuasori di traffico, utili anche ad evitare la sosta dei veicoli.
4. I materiali per la pavimentazione dei marciapiedi o percorsi pedonali dovranno essere di tipo antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo. Eventuali griglie ed altri manufatti interessanti la pavimentazione stessa devono essere del tipo "anti-tacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50; e i grigliati, ad elementi paralleli, devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente.
5. Per l'accesso a spazi o a edifici pubblici e di uso pubblico, nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali, con attraversamenti della viabilità stradale raccordati con rampe al marciapiede.
6. I marciapiedi di nuova realizzazione, devono avere la larghezza minima e dislivello conforme al Nuovo Codice della Strada. Le pendenze del piano di calpestio e le altre sistemazioni devono rispondere alla normativa vigente in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguire le opere secondo quanto indicato ai commi precedenti, a causa di oggettive limitazioni degli spazi di intervento, sono ammesse deroghe. Qualora risulti impossibile il rispetto delle prescrizioni normative di abbattimento delle barriere architettoniche, il manufatto deve comunque essere eseguito in maniera di adeguarlo, il più possibile, all'accessibilità da parte dei diversamente abili, dimostrandone la effettiva fruibilità.
8. Le acque di scarico derivanti dalle aree impermeabili di cui sopra, dovranno essere convogliate in fognatura nel rispetto delle vigenti norme.

#### **Art. 110 Passi carrai ed uscite per autorimesse**

1. L'accesso veicolare alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili.

2. Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m 4.50 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.
3. Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole ed insonorizzate ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.
4. Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti.
5. La formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli sarà assentita mediante provvedimento autorizzativo emesso dall'ufficio Urbanistica, nel rispetto delle previsioni del vigente Codice della strada, previa acquisizione del parere della Polizia Municipale e dell'Ufficio Patrimonio. Ai fini del rilascio, il richiedente dovrà garantire l'utilizzo di materiali uguali a quelli preesistenti, e fornire polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere.
6. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza.
7. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.
8. Gli accessi e le diramazioni già esistenti, ove provvisti di autorizzazione devono essere regolarizzati in conformità alle prescrizioni di cui al Titolo II del vigente Codice della strada.
9. L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni.

#### **Art. 111 Chioschi ed edicole su suolo pubblico**

1. I chioschi e le edicole collocati su aree pubbliche devono essere realizzati con criteri costruttivi che si armonizzino con l'ambiente circostante, e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione vigente approvato con delibera della Commissione Straordinaria n. 277 del 28/10/2008.
2. Le superfici massime delle edicole sono stabilite in mq. 6.00,
3. Le superfici massime dei chioschi sono stabilite in mq. 14.00 e mq. 20.00 per la collocazione di elementi di arredo urbano su suolo pubblico.,
4. Per l'installazione dei chioschi e delle edicole, oltre alla concessione di suolo pubblico, dovrà essere acquisito apposito provvedimento di assenso del Comune, tramite Permesso di Costruire. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata in considerazione dell'utilità pubblica del servizio svolto e della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione funzionale ed agli elementi caratterizzanti il contesto in cui devono essere situati. Inoltre, devono presentare adeguata fidejussione a garanzia della rimozione al termine del periodo di occupazione.

#### **Art.112 Dehors**

1. Le procedure per il conseguimento della specifica concessione che abilita all'occupazione di spazi esterni posti su aree pubbliche o su aree private ad uso pubblico, da parte delle aziende esercenti attività di somministrazione assistita e non assistita di alimenti e bevande, mediante strutture finalizzate ad attività di somministrazione all'aperto identificabili come dehors e disciplinata dal "REGOLAMENTO DEHORS per l'area target" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 26/07/2016.
2. Ai fini e per gli effetti del presente Regolamento per dehors si intende l'insieme delle strutture mobili, smontabili e facilmente rimovibili, collocate temporaneamente sullo spazio pubblico o privato ad uso pubblico, al fine di costituire, delimitare ed arredare in modo funzionale ed armonico l'area adiacente o pertinente dei locali destinati al ristoro all'aperto, ovvero l'area annessa ai pubblici esercizi e/o agli esercizi di vicinato
3. Il dehors è stagionale se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per un periodo complessivo non superiore a 180 (centottanta) giorni nell'arco dell'anno solare
4. Il dehors è continuativo se la struttura è posta su suolo pubblico o asservito all'uso pubblico per l'intero anno solare.
5. Chi intenda occupare un'area pubblica o un'area privata ad uso pubblico, per le finalità e con le strutture di cui al presente Regolamento, deve presentare apposita domanda telematica al SUAP del Comune che provvederà al rilascio del provvedimento unico di autorizzazione, costituente concessione di suolo pubblico e titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento ipotizzato.
6. I dehors possono essere realizzati su aree pubbliche e/o private e non dovranno arrecare intralcio alla circolazione pedonale, carrabile e ciclabile. Essi sono soggetti a specifico nulla osta da parte del Comando di Polizia Municipale per la verifica del rispetto del Codice della Strada.
7. I dehors devono essere posizionati in maniera tale da non interferire con le infrastrutture tecnologiche a rete, ovvero acquedotti, gasdotti, linee di comunicazioni telefonica e dati, linee di energia elettrica, ecc., nonché con i rispettivi elementi di servizio quali chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc.; non

dovranno limitarne il funzionamento, l'utilizzo o la manutenzione, fatta eccezione per i casi esplicitamente ammessi ed autorizzati dal competente ufficio tecnico comunale

8. La superficie massima consentita per l'installazione del dehors è di 30 (trenta) mq.
9. Per le Caratteristiche-Attrezzature- Arredi-Dimensioni-Distanze-Localizzazione-Sanzioni ed altri requisiti si applicano le norme previste nel citato regolamento in vigore.

#### **Art. 113. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato**

Al fine di garantire uniformità nella fruizione generale, per gli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sui fronti delle costruzioni ovvero circostanti a chioschi/dehors si applica la disciplina di cui agli articoli precedenti. Pertanto, le scelte relative a materiali e finiture devono essere effettuate d'intesa con l'Autorità comunale. Gli oneri della manutenzione degli spazi privati soggetti a servitù pubblica di passaggio sono a carico dei proprietari anche se l'utilizzo è esteso al pubblico.

#### **Art. 114 Recinzioni**

1. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico e comunque del Codice della Strada.
2. L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è così definita:
  - a) recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture, devono avere altezza non superiore a mt 3,00 e non devono essere a parete piena per più di 1/3 della loro estensione qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro ed igiene e siano prospicienti strade o spazi pubblici o ad uso pubblico;
  - b) recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura: fino a m 1,20 per la base in muratura e m 3,00 per il complesso della recinzione;
  - c) recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm 50 e altezza totale m 3,00;
  - d) recinzioni in legno, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti: H max = m 3,00;
  - e) recinzioni in siepi vegetali con rete metallica: H max = m 3,00.
3. Il perimetro delle aree di proprietà ricadenti nelle zone residenziali prospicienti aree di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con cancellate o con muretti, questi ultimi di altezza non superiore a cm 1,20, in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo.
4. Non sono consentite nel centro urbano e nelle zone di espansione recinzioni costituite da:
  - a) elementi prefabbricati pieni;
  - b) elementi prefabbricati forati, se non nel caso di restauro di recinzioni tradizionali già costituite da tali elementi o per adeguamento della nuova recinzione a recinzioni anteguerra, nel qual caso gli elementi prefabbricati dovranno avere la stessa tipologia figurativa esistente.
5. Nei progetti di nuovi edifici dotati di recinzioni deve essere obbligatoriamente previsto il disegno delle recinzioni stesse contestualmente al progetto dell'intero edificio; tale disegno deve essere relazionato per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante. Non è ammesso procedere, successivamente al rilascio della concessione che non la prevedesse, se non come variante essenziale alla stessa, alla realizzazione di nuova recinzione.
6. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori). Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, etc.) le recinzioni interne (tra i singoli Lotti) possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.
7. Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.
8. Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante. Esse saranno assentite, in assenza del Piano del colore dell'ambiente urbano di appartenenza, dall'ufficio tecnico competente, sulla base di idonee campionature (in numero non inferiore a 3).
9. Per tutte le recinzioni forate dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedono schermature verso l'area pubblica costituite da siepi vegetali, almeno di pari altezza.
10. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare:

- a) il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia;
  - b) il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona.
11. Negli ambiti extraurbani (ZTO E) le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto e nei limiti previsti dal precedente articolo 37

#### **Art. 115 Numerazione civica**

1. Il Comune applica e mantiene, sulle pareti esterne di edifici privati prospicienti gli spazi pubblici, targhe o indicatori di toponomastica urbana, targhe direzionali, cartelli o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, ecc.
2. Ogni accesso che, dallo spazio pubblico di circolazione immetta all'interno di aree o locali privati ovvero di fabbricati di qualsiasi genere, viene contraddistinto dal Comune con un proprio numero civico. Il relativo indicatore deve essere apposto a cura e spese del proprietario dell'immobile o dell'amministratore del condominio
3. Il numero civico di cui al comma precedente deve essere realizzato secondo sagoma e forma definite dal Comune, e deve essere collocato al lato della porta di ingresso (possibilmente a destra di chi guarda), in posizione ben visibile, ad un'altezza compresa tra i 2 ed i 3 metri.
4. Qualora l'installazione di targhe, orologi, lapidi, ecc. riguardi pareti non prospettanti su spazi pubblici, la stessa non è assoggettata a provvedimenti abilitativi, purché il fabbricato interessato non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.
5. In caso sia stato necessario rimuovere provvisoriamente l'indicatore apposto sulla parete per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati, il proprietario è tenuto alla sua ricollocazione nella precedente posizione. Soluzioni diverse possono essere concordate o autorizzate dall'Ufficio Toponomastica.
6. È vietato coprire, con insegne o altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).
7. Nel caso in cui l'indicatore risulti danneggiato o poco visibile, il proprietario ha l'obbligo di ripristinarlo.
8. Nei casi di demolizione di fabbricati, o di soppressione di porte di accesso dalla pubblica via il proprietario, a demolizione o soppressione avvenuta, deve dare comunicazione al Comune del numero o dei numerici civici che verranno aboliti.
9. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi vani d'ingresso in fabbricati esistenti, i proprietari devono fare richiesta al Comune, di attribuzione dei numeri civici, da collocarsi in corrispondenza dei vani di ingresso dei predetti fabbricati.

### **Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **Art. 116. Aree verdi**

1. Le aree verdi possono avere diversa estensione e sistemazione, essere individuate come parchi o giardini, ma sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale ed ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere. Le aree verdi attrezzate, in relazione ai tipi di utenza prevalenti, possono essere concepite come spazi disponibili per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi o come spazi disponibili per lo svago e lo sport in forma libera degli adulti. Non sono ammessi interventi che possono costituire limitazioni alle funzioni pubbliche delle aree o variazioni della loro destinazione urbanistica
2. Qualunque intervento deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento comunale per "L'affidamento delle aree verdi" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 26.10.2016.

#### **Art.117 Attrezzature per il verde e per gli spazi pubblici**

1. Il Comune gestisce e tutela il verde pubblico, prevenendo ogni forma di degrado o danneggiamento del patrimonio verde.
2. Nelle aree pubbliche destinate al tempo libero ed al gioco, nelle aree verdi e nei giardini possono essere realizzati ed affidati in gestione a privati, manufatti (chioschi, punti di ristoro, edicole, ecc.) funzionali a migliorare la fruizione di detti spazi pubblici.
3. Il Comune di Casalnuovo di Napoli è dotato di un regolamento per "L'affidamento delle aree verdi" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 26.10.2016 e del Regolamento per "La collocazione di edicole e chioschi" approvato con delibera di Consiglio Comunale n.46 del 29.11.2016.

**Art.118 Spazi liberi di proprietà privata**

1. Per salvaguardare il decoro urbano, gli spazi ineditati e le aree dismesse non possono essere lasciate in stato di abbandono. All'uopo, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione periodica.
2. Quando gli spazi ineditati abbandonati, ovvero edifici, strutture, o loro parti dismesse determinino o possano determinare gravi situazioni di degrado igienico-sanitario, i proprietari devono provvedere, a propria cura e spese, alla loro adeguata recinzione, nonché a periodici interventi di pulizia, di eventuale cura del verde e disinfestazione. Tanto sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione. La recinzione delle aree di cui ai precedenti commi dovrà consentirne la visibilità.
3. Per gli immobili dismessi di cui ai precedenti commi devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad impedire la loro impropria occupazione nonché ad evitare l'insorgere di pericoli, di ordine statico o sanitario, per la pubblica incolumità. Pertanto, deve essere garantita la loro inaccessibilità con l'utilizzo di adeguate opere provvisorie (chiusura di vani aperti, di scale e solette) che non ne pregiudichino la statica, e deve altresì provvedersi alla disattivazione dei servizi (acqua, gas, Enel, ecc.). Qualora il Comune ravvisi l'esistenza di situazioni di pericolo, potrà ordinare la demolizione del manufatto pericolante o fatiscente a cura e spese dei proprietari.

**Art. 119 Verde privato**

1. Nelle zone A e B, i giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
2. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è possibile la realizzazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, ecc. come precisato nei successivi articoli.
3. Salvo eventuali particolari indicazioni previste dallo strumento urbanistico generale, la progettazione del verde, e quindi la previsione dei tipi di alberature deve tenere conto delle caratteristiche della pianta in relazione: alla natura del terreno, alle caratteristiche climatiche e di soleggiamento, al prevedibile sviluppo della pianta e del suo apparato radicale rispetto agli spazi all'intorno, alla resistenza all'inquinamento, ed al suo apporto estetico al contesto urbano.
4. Le nuove alberature non devono costituire elemento di disturbo, rispetto alla ventilazione ed al soleggiamento di ambienti prospicienti. Pertanto, il loro inserimento deve tener conto del prevedibile sviluppo della chioma. In mancanza di specifiche indicazioni si richiama quanto all'uopo previsto, in materia di distanza, dal Codice Civile, fatti salvi eventuali accordi che dovessero adottarsi tra i proprietari dei terreni confinanti.
5. Le alberature di alto e medio fusto devono essere conservate e protette. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale con provvedimento formale espresso. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo). L'abbattimento di alberi con circonferenza del fusto-misurata a m.1.30 di altezza da terra-uguale o maggiore di m.0.60 deve essere comunicato al Sindaco, eccetto per alberi che facciano parte di piantagioni da frutta e da legno (pioppi- robinie) o facenti parte della dotazione di aziende vivaistiche.
6. I Piani Attuativi che contemplino notevoli interventi di sistemazione a verde, dovranno essere corredati da una relazione specialistica, redatta da un professionista abilitato competente, che illustri i motivi connessi:
  - alla scelta delle alberature in relazione;
  - alla capacità di attecchimento, alla stabilità, al livello di crescita, al fabbisogno manutentivo;
  - alla scelta del tipo di inerbimento per le aree a prato;
  - alla disposizione geometrica delle piante sul terreno ed alla distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e dagli edifici prospicienti.
7. Qualora per conseguire il miglioramento delle condizioni di temperatura media ambientale, occorra ridurre l'effetto di rinvio dei raggi solari connesso all'esistenza di pavimentazioni di aree esterne esistenti, compatibilmente con la funzione svolta da tale spazio, le stesse dovranno essere sostituite con superfici a verde.
8. Le alberature vive non possono essere utilizzate quali supporti di strutture improprie. E' genericamente vietato danneggiarle o utilizzare metodiche invasive per l'affissione di cartellonistica.
9. All'intorno della nuova alberatura deve essere lasciata una superficie permeabile di dimensione adeguata al tipo di pianta. Anche nella posa di manufatti e/o canalizzazioni interrato dovranno osservarsi le distanze e gli accorgimenti necessari per non danneggiare l'apparato radicale delle limitrofe alberature.
10. I proprietari di alberi o piante in genere prospicienti su spazi pubblici sono obbligati ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione atte ad evitare che le stesse possano costituire intralcio al transito veicolare o pedonale, nonché ostacolo alla visibilità della carreggiata, di eventuali specchi o della leggibilità della segnaletica. Gli stessi sono altresì tenuti alla pulizia degli spazi pubblici che dovessero essere eventualmente interessati da ramaglie provenienti dalle predette piante di proprietà.

11. Qualora ne ravvisi l'esigenza, per motivi di decoro urbano o igienici, il Comune può ordinare ai privati proprietari delle aree, di provvedere alla manutenzione delle piante in esse esistenti, ovvero alla loro integrazione con altre conformi a quelle situate negli spazi urbani limitrofi.

#### **Art. 120 Verde privato attrezzato per lo sport**

1. Sulle aree libere, e sempre che ciò non confligga con il mantenimento del verde, con l'orografia dei luoghi, con gli eventuali vincoli di natura idrogeologica, ambientale e paesaggistica, è consentito lo svolgimento di attività sportive, di svago e culturali da parte di associazioni e altri soggetti dotati di requisiti soggettivi e oggettivi per la gestione dell'attività.
2. Per l'esercizio di tali attività, in presenza di adeguate urbanizzazioni, è ammessa la installazione di manufatti temporanei, quali piste, campi da gioco, piscine fuori terra, arredi e attrezzature ludiche prefabbricate in materiali naturali ed integralmente smontabili da posizionare sul terreno senza nessuna modifica dell'orografia del suolo.
3. In corrispondenza di manifestazioni sportive e/o culturali è possibile installare chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, etc.
4. La installazione dei manufatti temporanei è soggetta ad apposito provvedimento autorizzativo espresso, rilasciato dal Settore di competenza, nonché alla stipula di apposita convenzione disciplinante le modalità di svolgimento delle attività ed il rapporto pubblico-privato, da sottoscrivere tra il soggetto privato, dotato di requisiti soggettivi e oggettivi per la gestione dell'attività, e l'amministrazione comunale.
5. Il termine di validità dell'autorizzazione è fissato in massimo 6 (sei) mesi dalla data del rilascio, trascorso il quale le installazioni andranno rimosse, I manufatti vanno realizzati nel rispetto di ogni norma di settore e fatti salvi i diritti di terzi, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, le installazioni sono eseguibili solo dopo l'acquisizione dei previsti nulla osta.

#### **Art.121 Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale**

Le aree verdi che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore per la città.

#### **Art. 122 Orti urbani**

1. Per orto urbano s'intende un appezzamento di terreno di proprietà comunale, messo a disposizione dei cittadini, con l'obiettivo di favorire un utilizzo di carattere ricreativo, destinato alla sola coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori ad uso del concessionario. L'area comunale da destinare ad orti urbani, sarà individuata e descritta in planimetrie. La concessione verrà disciplinata con regolamento.
2. Gli orti urbani sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati. Le colonie di orti urbani e gli orti collettivi/condivisi sono comunemente costituiti da:
  - a) superfici coltivabili;
  - b) elementi di protezione/delimitazione (recinzioni e cancellate eventualmente integrate di arbusti e cespugli ecc.);
  - c) aree di parcheggio, piazzole di carico/scarico;
  - d) percorsi di distribuzione interna e aree di sosta o spazi aperti;
  - e) alberi e arbusti variamente organizzati in filari o macchie compatte;
  - f) impianti di irrigazione e/o contenitori per la raccolta dell'acqua.

#### **Art. 123 Parchi e percorsi in territorio rurale**

Il Comune attua e promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio architettonico rurale che costituisce testimonianza dell'economia e delle pratiche costruttive tradizionali in agro.

Tale patrimonio è rappresentato dalle "Masserie", insediamenti agricoli, strutture e manufatti rurali presenti sul territorio comunale. Il Comune, sulla scorta delle previsioni dello strumento urbanistico generale, promuove la conoscenza e la fruibilità del patrimonio naturalistico ed architettonico rurale attraverso la individuazione e realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili.

#### **Art.124 Sentieri**

Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto. I sentieri sono generalmente costituiti da:

- a) sedime;
- b) punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo;
- c) attrezzature (gradini, corrimano, brevi scale...);

d) segnaletica.

Pertanto, negli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione dei sentieri esistenti, va garantita la continuità del percorso e la sua riconoscibilità, in particolare in corrispondenza dei punti di partenza e arrivo e degli eventuali incroci con la viabilità carraia ordinaria.

#### **Art. 125 Tutela del suolo e del sottosuolo**

Tutti gli edifici devono garantire opportuna protezione del suolo e del sottosuolo da immissioni di sostanze nocive. In particolare, deve essere garantito con opportuni sistemi di isolamento, la separazione tra il suolo-sottosuolo e le strutture dell'edificio.

### **Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche**

#### **Art. 126 Approvvigionamento idrico**

Ogni unità immobiliare deve essere regolarmente rifornita di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali e degli utilizzatori previsti, tenuto conto del maggiore fabbisogno estivo. Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio. L'Autorità comunale, nell'ambito del titolo abilitativo edilizio, può imporre che ogni fabbricato plurifamiliare venga dotato di un serbatoio della capacità di 400 litri per ogni unità immobiliare destinata a residenza o ufficio. Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento.

#### **Art. 127 Acquedotto, condotta principale, rete di distribuzione, apparecchi misuratori**

1. La tubazione della condotta principale interrata, dalla quale trae origine la rete di distribuzione deve essere, possibilmente, ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni ovvero facciate secondarie.
2. Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.).
3. La rete di distribuzione esterna dovrà essere situata in vanelle o cortili interni sempre che gli stessi non rivestano particolare interesse architettonico (chiostri, giardini, ecc.).
4. Le tubazioni potranno essere installate sulla muratura, comunque studiando percorsi il più possibile brevi e nascosti alla vista.
5. Gli apparecchi misuratori per le loro caratteristiche di installazione ed ubicazione, valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti idrici

#### **Art. 128 Depurazione e smaltimento delle acque**

Gli edifici vanno dotati d'impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami e dei rifiuti solidi. Gli impianti per la raccolta e smaltimento delle acque reflue domestiche debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni di legge o regolamento. Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura pluviale, in nessun caso potranno essere immesse nelle reti di smaltimento delle acque reflue fognanti, in ogni caso i liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale, non assimilate a quelle domestiche, devono essere smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs 152/2006).

#### **Art. 129 Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili devono essere smaltiti in conformità alle normative vigenti e con particolare riferimento al Regolamento Comunale.
2. Gli abitanti devono avere cura di raccogliere i rifiuti solidi urbani di produzione domestica in appositi contenitori, come sacchetti, a ciò destinati, senza alcuna dispersione. Tali rifiuti devono essere conferiti tempestivamente, anche in modo differenziato, ai luoghi di raccolta predisposti.
3. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, o idonei locali immondezzaio.
4. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni pari a 0,75 mq per ogni unità abitativa. Dovrà essere garantita una agevole movimentazione dei cassoni per la raccolta differenziata. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.
5. I cassoni raccoglitori devono avere le caratteristiche disposte dallo specifico regolamento comunale. I cassoni raccoglitori devono ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori.
6. Detti cassoni o raccoglitori devono essere distinti per consentire la raccolta differenziata dei materiali riciclabili come vetro, carta, plastica, ecc. Essi dovranno essere conformi alle specifiche dettate dal regolamento comunale.



**Art. 130 Distribuzione dell'energia elettrica**

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, laddove non risulti consentito l'installazione sotto traccia, è prescritto il riordino dei cavi, secondo i criteri e per le finalità detti in precedenza.

1. In linea generale, si considerano rispondenti alle prescrizioni precedenti i cavi che risultino:
  - a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata o in immediata prossimità dei discendenti pluviali purché chiusi da canalette tinteggiate con lo stesso colore del fabbricato su cui si inseriscono;
  - b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi.In ogni caso la disposizione dei cavi dovrà garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico in genere, laddove esistente.
2. Valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti elettrici. In via prioritaria, le linee di adduzione saranno realizzate nel sottosuolo. Qualora tanto risultasse impossibile, bisognerà individuare per i cavi appositi percorsi al fine di arrecare la minore turbativa ai registri architettonici della facciata. Le relative cassette di derivazione dovranno essere allineate ed attintate nel colore della facciata.
3. Per i misuratori elettrici valgono le prescrizioni riferite ai misuratori del gas, per quanto compatibili con la vigente normativa tecnica relativa agli impianti elettrici. Gli armadi contenenti quadri o apparecchiature a servizio degli impianti, possibilmente non dovranno interessare la facciata principale. Dovrà preferirsi l'adozione di armadi di dimensioni minime, situati con preferenza incassati nella muratura, contenuti entro l'altezza della fascia di zoccolatura del fabbricato ed attintati nello stesso colore di questa. Dette apparecchiature dovranno comunque mantenersi distanti da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, ecc.) e, comunque, la loro distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00.
4. Per le linee di adduzione telefonia e dati valgono le prescrizioni indicate per i cavi elettrici e telefonici per quanto compatibili con la normativa tecnica vigente per gli impianti telefonici.
5. Per gli armadi dei sistemi di fonia e dati valgono le prescrizioni già indicate in riferimento agli armadi contenenti i quadri elettrici, per quanto compatibili con la normativa

**Art. 131 Requisiti minimi per la copertura del fabbisogno elettrico**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti (ai sensi dell'art. 2 del DLgs 28/2011), è obbligatorio installare impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, collocati sopra l'edificio, ovvero all'interno, ovvero ancora nelle relative pertinenze, con una potenza minima P, espressa in kW, calcolata secondo la formula  $P = (1/K) * S$ , dove S è la superficie lorda in pianta dell'edificio al livello del terreno misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente, espresso in m<sup>2</sup>/kW, che assume i seguenti valori:
  - a) K = 80 se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro il 31/12/2013;
  - b) K = 65 se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
  - c) K = 50 se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01/01/2017.
2. Nel caso di interventi su edifici pubblici, la potenza elettrica minima prescritta per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili è incrementata del 10%.
3. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti commi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui c. 1, art. 28 della L. 10/91 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.
4. Nelle zone A ai sensi del DM dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, le potenze di cui sopra sono ridotte del 50%.
5. Le prescrizioni relative ai requisiti minimi per le fonti rinnovabili individuate dal presente articolo non si applicano agli edifici di cui alle lett. b) e c), c. 1 dell'art. 136 e alla Parte II del D. Lgs 42/04 e smi (codice dei beni culturali), ed a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento alla qualità storica e artistica.

**Art. 132 Distribuzione del gas**

1. La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in merito. Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

2. Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.
3. La tubazione interrata, dalla quale traggono origine la condotta montante principale e la rete di distribuzione, deve essere ubicata in corrispondenza di vanelle, cortili interni, facciate secondarie, ovvero angoli nascosti dell'edificio.
4. Il relativo tubo di adduzione emergente dal sottosuolo dovrà essere comunque situato in zona distante da elementi architettonici di spicco (portali, bugnati, cornici, etc); nella impossibilità di attenersi a tale disposizione, la sua distanza da tali elementi non potrà essere inferiore a mt. 1,00. La sporgenza del tubo dal filo stradale dovrà essere minima, secondo quanto consentito dalle vigenti norme tecniche. Quando sia inevitabile la installazione della montante su facciate visibili dalla pubblica via, questa deve essere disposta in verticale, ad una estremità della facciata e dipinta nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
5. Non può essere consentita la installazione di apparecchi misuratori in vista su facciate all'esterno. La loro sistemazione dovrà avvenire, in linea preferenziale, raggruppandoli in locali di servizio all'uopo specificamente destinati, unitamente ai locali ospitanti gli apparecchi misuratori di altre utenze, e compatibilmente con quanto previsto dalle vigenti norme tecniche. Nel caso in cui tanto risultasse impossibile, gli stessi potranno essere anche sistemati in appositi armadi situati all'interno degli androni, ovvero in cortili e/o vanelle, in luoghi possibilmente non alteranti l'assetto architettonico. Detti armadi saranno realizzati in lamierino di ferro brunito, dovendosi evitare l'adozione di materiali diversi, quali l'alluminio, la plastica, ecc. e dotati da adeguata ventilazione secondo norma.
6. Quando risultino impossibili le descritte soluzioni, può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, su facciate secondarie a condizione che il paramento murario stesso non rivesta interesse storico-artistico e quindi l'intervento non comprometta il decoro architettonico. Tale nicchia sarà delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello, opportunamente ventilato, dovrà essere in lamierino di ferro, di colore e di forma tali da riprendere i colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minore alterazione possibile. Nel caso siano da collocare più contatori, le nicchie e gli sportelli dovranno essere ordinatamente allineati.
7. Fatte salve particolari situazioni quali impianti termici centralizzati allocati in appositi ambienti ed oggetto di puntuali autorizzazioni, i predetti apparecchi autonomi per il riscaldamento dovranno essere alloggiati all'interno, nel rispetto delle specifiche normative tecniche di legge. Una caldaia può essere installata all'esterno in luogo parzialmente protetto o comunque in luogo in cui non è esposta all'azione diretta degli agenti atmosferici.
8. E' vietata l'installazione di caldaie all'interno di locali con pericolo incendio (tipicamente autorimesse e box auto), nonché l'installazione dei relativi canali da fumo, condotti di scarico fumi e condotti di aspirazione dell'aria comburente. L'installazione di caldaie è vietata anche sulla proiezione verticale di piani di cottura e nei locali ed ambienti costituenti le parti comuni dell'edificio condominiale come ad esempio scale, cantine, androni, solaio, sottotetto, vie di fuga ecc. Fanno eccezioni quelli collocati all'interno di vani tecnici di pertinenza di ogni singola unità immobiliare e accessibili solo all'utilizzatore (UNI CIG 7129/08). L'installazione di una caldaia negli ambienti interni di un edificio o di un appartamento garantisce la protezione dagli agenti atmosferici della stessa caldaia e di tutti gli accessori connessi per il corretto funzionamento e la sicurezza; inoltre una installazione interna evita l'eventuale problema del congelamento del sistema di scarico della condensa.
9. E' vietata la collocazione di canne fumarie su pareti prospettanti la pubblica via o spazi pubblici. In riferimento agli impianti di riscaldamento autonomo, dovranno essere adottate apposite canne fumarie per lo smaltimento dei fumi, correnti all'interno dell'edificio secondo norma.

### **Art. 133. Ricarica dei veicoli elettrici**

In tutti gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e negli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Le infrastrutture elettriche predisposte dovranno permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate dalle prescrizioni tecniche di cui al D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257.

### **Art. 134 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Per gli edifici nuovi e quelli interessati da interventi di ristrutturazione rilevanti è obbligatorio, pena il diniego del rilascio del titolo edilizio, l'impiego di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento.

2. L'energia prodotta con fonte rinnovabile deve coprire almeno il 50% dei consumi annui previsti per l'acqua calda sanitaria (ACS), nonché la percentuale dei consumi complessivi previsti per ACS, riscaldamento e raffrescamento, nella misura del:
  - a) 20% se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro il 31/12/2013;
  - b) 35% se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
  - c) 50% se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01/01/2017.
3. Gli obblighi di cui sopra non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica (fotovoltaico, gruppi elettrogeni a biomassa, micro eolico, micro idroelettrico) la quale alimenti, a sua volta, impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento. È, quindi, necessario utilizzare un mix di differenti fonti rinnovabili (ad esempio: fotovoltaico + cogenerazione o trigenerazione + solare termico).
4. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. La collocazione dei medesimi componenti su tetti piani può essere predisposta anche non aderente alla superficie della copertura per migliorare l'efficienza energetica dell'installazione. Essa comunque non deve sporgere oltre l'altezza dei parapetti esistenti, in modo da mitigarne l'impatto visivo. In assenza di parapetti i componenti saranno disposti in maniera aderente alla copertura dell'edificio come nel caso di coperture inclinate.
5. Nel caso di interventi su edifici pubblici, i fabbisogni di cui sopra sono incrementati del 10%. Bisogna, pertanto, coprire almeno il 60% del fabbisogno della sola ACS e le quote di fabbisogno complessivo di climatizzazione invernale, estiva ed ACS nella misura del:
  - a) 30% se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata entro il 31/12/2013;
  - b) 45% se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01/01/2014 al 31/12/2016;
  - c) 60% se la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 01/01/2017.
6. Nelle zone A ai sensi del DM dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, le prescrizioni di cui sopra sono ridotte del 50%.
7. Le prescrizioni relative ai requisiti minimi per le fonti rinnovabili individuate dal presente articolo non si applicano agli edifici di cui alle lett. b) e c), c. 1 dell'art. 136 e alla Parte II del DLgs 42/04 e smi (codice dei beni culturali), ed a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento alla qualità storica e artistica.
8. È possibile derogare alle prescrizioni in materia di requisiti minimi per le fonti rinnovabili, qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda.
9. Teleriscaldamento: Nel caso di ristrutturazione rilevante di edifici pubblici e privati è obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a 1.000 m ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori.

#### **Art. 135 Indice di prestazione energetica da fonte rinnovabile**

1. Nel caso in cui non sia possibile ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi relativi alla produzione di energia da fonte rinnovabile nella misura indicata all'art. 16, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio indicato con "I" che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva definito dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i., denominato  $I_{192}$ , nel rispetto della formula  $I \leq I_{192} * [0,5 + (FER \text{ effettivo} / FER \text{ obbligatorio} + P \text{ effettiva} / P \text{ obbligatoria}) / 4]$ . Dove:
  - a) FER obbligatorio è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta ai sensi dell'art. 16 comma 2 tramite fonti rinnovabili;
  - b) FER effettivo è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;
  - c) P obbligatoria è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi dell'art. 17;
  - d) P effettiva è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.
2. La relazione energetica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91, allegata al progetto dell'intervento, deve documentare il rispetto del requisito prescritto al presente articolo.

#### **Art. 136 Certificazione energetica degli edifici**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione rilevante (ai sensi dell'art. 2 del DLgs 28/2011) devono prevedere tra gli elaborati progettuali la relazione di calcolo e verifiche energetiche ai sensi dell'art. 28, c. 1 della legge 10/91, di seguito sinteticamente Relazione Energetica (RE). La RE, conforme all'allegato E del DLgs 192/05 e smi, deve specificare le scelte progettuali relative a:
  - a) Orientamento dell'edificio;

- b) Controllo della radiazione solare estiva;
  - c) Caratteristiche dell'involucro;
  - d) Mancata formazione di condensa superficiale ed interstiziale;
  - e) Risoluzione dei ponti termici;
  - f) Produzione, regolazione, distribuzione e diffusione del calore;
  - g) Illuminazione artificiale degli ambienti;
  - h) Contenimento dell'effetto "isola di calore";
  - i) Impianti di produzione energetica da fonte rinnovabile;
  - j) Indici di prestazione energetica dell'edificio.
2. La RE deve essere presentata in duplice copia ai competenti uffici comunali all'atto dell'istanza del titolo edilizio, pena la improcedibilità dell'autorizzazione.
  3. Nel rilasciare il titolo edilizio, l'ufficio preposto verifica che il progetto presentato, ivi compresa la RE, rispetti tutti i requisiti energetici ed ambientali prescritti dal presente Allegato del Regolamento, pena la sospensione della procedura di autorizzazione, o dei lavori se in corso, fino alla integrazione dei requisiti riscontrati carenti.
  4. Le scelte tecniche progettuali dichiarate nella RE formano oggetto di verifica presso il cantiere, ai sensi del c. 4, art. 8 del DLgs 192/2005.
  5. Nel caso in cui l'ufficio comunale competente riscontri durante la fase istruttoria che la RE è stata compilata dal progettista in modo difforme dalle metodologie vigenti ai sensi del DLgs 192/05, lo stesso ufficio provvede a chiedere l'adeguamento del progetto e sospende ogni determinazione dandone comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti (c. 2, art. 15, DLgs 192/05). Nel caso in cui, invece, l'ufficio comunale competente riscontri durante la fase istruttoria che la RE è stata compilata dal progettista in modo non veritiero, lo stesso ufficio provvede: 1) a chiedere la modifica del progetto; 2) a dare notizia del fatto all'autorità giudiziaria; 3) a darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti (c. 2, art. 15, DLgs 192/05).

#### **Art. 137 Interventi di manutenzione straordinaria dell'involucro**

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, parziale o totale, dell'involucro di edifici esistenti, consistenti in opere che prevedono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture, è prescritta la presentazione in duplice copia della Relazione Energetica (RE) ai sensi dell'art. 28, c. 1 della legge 10/91, prima dell'inizio dei lavori. I contenuti della RE, limitati alle opere oggetto dell'intervento, devono illustrare le scelte progettuali adottate in relazione alle prescrizioni, normative e regolamentari, relative all'involucro edilizio.

#### **Art 138 Interventi di edilizia sostenibile**

1. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione relativa agli interventi di edilizia sostenibile vincolati al rispetto del Protocollo ITACA sintetico Campania, è fatto obbligo, pena l'improcedibilità del permesso di costruire, di presentare gli elaborati tecnici del Protocollo ITACA per il controllo dei requisiti ambientali.
2. Il competente ufficio comunale verifica la conformità tra le opere eseguite e le previsioni progettuali indicate nella Relazione energetica, e più in generale alle prescrizioni normative vigenti, pianificando accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente (c. 4, art. 8, D. Lgs 192/2005). La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta ed a carico del committente, dell'acquirente dell'immobile o del conduttore.
3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, l'ufficio competente dispone la sospensione dei lavori (c. 3, art. 33, L. 10/91) e fissa il termine per la regolarizzazione delle opere (c. 1, art. 35, L. 10/91). In caso di accertamento di difformità su opere terminate, l'ufficio competente ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle prescrizioni normative (c. 4, art. 33, L. 10/91) e fissa il termine per la regolarizzazione delle opere (c. 1, art. 35, L. 10/91).
4. In ogni caso, a seguito dell'accertamento di difformità sia in corso d'opera, sia ad opere terminate, e dei relativi soggetti responsabili, l'ufficio competente irroga le sanzioni previste dalla normativa vigente (c. 5, art. 33, L. 10/91).
5. L'inosservanza del termine per la regolarizzazione delle opere, inoltre, comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa nonché l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario (c. 1, art. 35, L. 10/91).

#### **Art. 139 Procedura abilitativa semplificata (PAS)**

1. Le autorizzazioni per impianti da Fonte Energetica Rinnovabile (FER) sono accordate dal Comune, con Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), per i seguenti tipi di installazione (art. 12, DLgs 387/2003):
  - a) fotovoltaico fino a 20 kWp;

- b) alimentati da biomasse fino a 200 kW;
  - c) alimentati da gas di discarica, ovvero gas da processi di depurazione, ovvero biogas fino a 250 kW;
  - d) eolico fino a 60 kW;
  - e) impianti idroelettrici e geotermici fino a 100 kW.
2. Sono di competenza della Regione i permessi relativi a potenze maggiori di quelle sopraindicate, in regime di Autorizzazione Unica (AU).
  3. La PAS sostituisce DIA e SCIA (art. 6, DLgs 28/2011).
  4. Il richiedente l'autorizzazione per l'impianto da FER deve presentarne istanza al competente ufficio comunale almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. La richiesta di autorizzazione è costituita da una dichiarazione dell'istante, secondo il modello predisposto dall'ufficio competente, e da una relazione tecnica sottoscritta da un progettista abilitato, completa dei necessari elaborati progettuali.
  5. L'istanza deve dichiarare:
    - a) la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti;
    - b) la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati;
    - c) il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie;
    - d) l'elenco degli elaborati progettuali allegati.Alla dichiarazione, inoltre, devono essere acclusi i seguenti elaborati tecnici:
    - e) necessari per la connessione dell'impianto, redatti dal gestore della rete;
    - f) prescritti dalle norme di settore, nel caso in cui siano richiesti atti di assenso riguardanti il patrimonio culturale, paesaggistico e ambientale che non risultano allegati alla dichiarazione;
  6. Alla presentazione dell'istanza l'ufficio competente ne restituisce copia al richiedente, con indicazione di protocollo e data di deposito.
  7. Per gli atti di assenso di competenza del Comune, l'ufficio competente è tenuto ad acquisirli autonomamente entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione. Nel caso, invece, gli atti di assenso siano di competenza di amministrazioni diverse dal Comune e non risultino allegati alla dichiarazione, l'ufficio competente provvede ad acquisirli con procedura propria presso gli enti preposti, oppure attraverso una conferenza dei servizi (entro 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione). In tal caso il termine per dare inizio ai lavori è sospeso fino all'ottenimento degli atti di assenso o fino all'esito della conferenza dei servizi.
  8. In presenza di condizioni ostative il Comune notifica all'interessato il diniego motivato all'esecuzione dell'intervento richiesto, entro i 30 giorni dal ricevimento della dichiarazione. Se il motivo risiede in una falsa attestazione del professionista abilitato, il Comune ne dà notizia sia all'Autorità Giudiziaria, sia al consiglio dell'ordine di appartenenza per i provvedimenti disciplinari previsti.
  9. Trascorsi i 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, senza che il Comune abbia dato parere negativo all'avvio dei lavori, l'attività di costruzione è da ritenersi assentita.
  10. Il soggetto autorizzato ad eseguire l'impianto ha l'obbligo di notificare agli uffici comunali l'inizio e l'ultimazione dei lavori, entro i 10 giorni successivi le effettive date di inizio e fine dei lavori. Le parti dell'impianto non ultimate devono essere soggette a nuova PAS.
  11. Con la comunicazione di ultimazione dell'intervento, il soggetto autorizzato deve trasmettere al Comune:
    - a) il certificato di collaudo finale redatto dal progettista, ovvero da un tecnico abilitato terzo;
    - b) la ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale, dove richiesto, oppure la dichiarazione che le opere non hanno comportato modificazioni catastali della proprietà interessata dall'impianto.
  12. Gli elaborati progettuali autorizzati con PAS formano oggetto di verifica presso il cantiere, ai sensi dell'art. 33 della L. 10/91.
  13. Fatto salvo l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui l'ufficio comunale competente accerti la realizzazione di interventi soggetti a PAS in assenza di autorizzazione o in difformità dalla stessa, lo stesso irroga la sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 500 e 30.000 euro, cui sono tenuti in solido il proprietario dell'impianto, l'esecutore delle opere e il direttore dei lavori (c. 2, art. 44, DLgs 28/2011).
  14. Fatto salvo l'obbligo di conformazione al titolo abilitativo e di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui l'ufficio competente accerti la violazione di una o più prescrizioni stabilite con l'autorizzazione o con gli atti di assenso che accompagnano la PAS, lo stesso irroga la sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 300 e 10.000 euro, cui sono tenuti in solido il proprietario dell'impianto, l'esecutore delle opere e il direttore dei lavori (c. 3, art. 44, DLgs 28/2011).

#### **Art. 140 Impianti per la produzione di energia termica da fonte rinnovabile su edifici esistenti**

1. Gli interventi di installazione di impianti solari termici su edifici esistenti sono considerati attività di edilizia libera e sono realizzati previa la sola comunicazione dell'inizio dei lavori da parte

dell'interessato all'amministrazione comunale (ai sensi del c. 3, art. 11 del DLgs 115/08), qualora ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) i collettori sono installati aderenti o integrati nei tetti, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e senza modificare la sagoma degli edifici stessi;
  - b) la superficie dell'impianto non supera quella del tetto su cui viene realizzato;
  - c) gli interventi non ricadano nel campo di applicazione del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DLgs 42/04 e smi;
  - d) gli impianti sono realizzati sull'edificio edificio o su una sua pertinenza, anche sul rivestimento delle pareti verticali esterne;
  - e) gli impianti siano realizzati al di fuori della zona A, di cui al DM per i lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968.
2. Sono considerate attività di edilizia libera e soggette alla sola comunicazioni anche gli interventi di installazione di impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili diversi dal solare termico (ad esempio: pompa di calore, geotermia, ecc.), realizzati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi e destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria per l'utilizzo nei medesimi edifici.
  3. L'installazione di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinate unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in esercizio.

#### **Art. 141 Requisiti professionali e di terzietà dei soggetti certificatori**

1. La normativa nazionale in vigore (Allegato III del DLgs 115/08) definisce tecnico abilitato al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria), che di professionista libero od associato, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente. Il tecnico abilitato, pertanto, opera all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.
2. Ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei soggetti certificatori i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, e dell'incarico quando richiesto, dichiarano:
  - a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
  - b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente.

#### **Art. 142 Nomina del Certificatore Energetico (Nota n.1)<sup>6</sup>**

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione o per gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti di primo livello, la nomina del soggetto certificatore avviene prima dell'inizio dei lavori.
2. L'ufficio comunale competente verifica i requisiti previsti dal decreto del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico "LINEE GUIDA NAZIONALI PER L'ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI". Fermo restando le sanzioni previste dall'articolo 15 del DL.gs 192/05.

#### **Art. 143 Presentazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica**

1. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per cui è richiesta la nomina di un SC, il Direttore dei Lavori deve presentare al Comune una dichiarazione di asseverazione della conformità delle opere realizzate rispetto sia al progetto, comprese le sue eventuali varianti, sia alla relazione tecnica di cui al c. 1, art. 28 della L. 10/91, nonché l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) dell'edificio per come realizzato. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
2. Nel caso in cui il Direttore dei Lavori ometta di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e dell'Attestato di Qualificazione Energetica contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, l'ufficio competente provvede ad irrogare la sanzione amministrativa pari al 50% della parcella

<sup>6</sup> nota n. 1: "articolo modificato con DCC n. 12 del 25.02.2019, in accoglimento del relativo apporto collaborativo".

calcolata secondo vigente tariffa professionale e a darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

3. Nel caso in cui l'ufficio comunale competente riscontri durante le attività di controllo che l'AQE è stato compilato dal Direttore dei Lavori in modo non veritiero, lo stesso ufficio provvede:
  - a) chiedere l'adeguamento dell'AQE;
  - b) a dare notizia del fatto all'autorità giudiziaria;
  - c) a darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti (c. 2, art. 15, D.Lgs 192/05).

#### **Art. 144 Istituzione del Catasto Energetico Comunale degli edifici**

1. Allo scopo di censire energeticamente il territorio, monitorare il rispetto delle norme di attuazione delle direttive riguardanti l'efficienza energetica in edilizia e controllare la correttezza formale e sostanziale delle procedure di calcolo per la certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, il Comune di Casalnuovo istituisce il servizio di Catasto Energetico Comunale degli edifici (CEC), recependo le direttive regionali di cui al DGR 659/2007. I servizi svolti dal CEC sono disciplinati con specifico regolamento comunale di attuazione.
2. Tutti gli Attestati di Certificazione Energetica (APE) emessi con riferimento ad immobili appartenenti al territorio comunale devono essere trasmessi al CEC entro 15 giorni dalla data di emissione. L'utilizzo a qualsiasi titolo degli APE sul territorio comunale è vincolato alla emissione del protocollo di archiviazione rilasciato dal CEC, che, pertanto, rende:
  - a) valido l'impiego dell'attestato ai fini della richiesta di agibilità degli immobili di nuova costruzione;
  - b) ufficiale la clausola con la quale nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici (ai sensi del c. 2-bis, art. 6 del DLgs 192/05 e smi).
3. Sono previsti controlli sugli APE da effettuare secondo i seguenti criteri:
  - a) 100% delle emissioni per gli edifici di nuova costruzione, incrementi volumetrici, ristrutturazioni rilevanti e manutenzioni straordinarie di involucri e/o impianti di climatizzazione;
  - b) 10% delle emissioni relative alle certificazioni dovute a passaggio di proprietà.
4. La mancata trasmissione dell'APE al servizio CEC nei termini stabiliti comporta la sanzione amministrativa a carico del proprietario dell'immobile non inferiore ad euro 516,00.
5. Nel caso in cui il CEC riscontri durante le attività di controllo che l'ACE è stato compilato dal SC in modo difforme dalle metodologie di cui al DLgs 192/05, lo stesso ufficio provvede a:
  - a) chiedere la revisione dell'APE;
  - b) dare notizia del fatto all'autorità giudiziaria;
  - c) darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti (c. 2, art. 15, DLgs 192/05).

#### **Art. 145 Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio-APE**

Documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel D.Lgs. 102/2014 e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica.

#### **Art. 146. Telecomunicazioni**

L'installazione e la modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti radioelettrici e, in particolare, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili Gsm/Umts, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, vengono autorizzate dall'Autorità Comunale, ovvero soggette alla disciplina della Comunicazione o Segnalazione Certificata di inizio Attività.

#### **Art. 147 Allacciamento alle altre reti impiantistiche**

1. Tutti gli edifici devono essere dotati di apposite canalizzazioni interne relative all'approvvigionamento e allo smaltimento idrico, alla distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica ed alle telecomunicazioni. Dette canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti infrastrutturali secondo le vigenti norme di legge e quelle tecniche previste dagli enti erogatori dei servizi.
2. In ordine alle telecomunicazioni, dovrà essere sempre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema.
3. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, nonché le dotazioni necessarie per consentire il cablaggio della città sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di

ristrutturazione edilizia. Gli stessi devono essere previsti anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici di un intero edificio, fatto salvo il rispetto dei vincoli imposti nei casi di edifici di valore storico-monumentale.

4. Nel caso risulti necessario, ai fini della valorizzazione degli spazi pubblici, installare apparecchiature di illuminazione pubblica su facciate di edifici, a richiesta del Comune o degli enti preposti, i proprietari sono tenuti ad acconsentire all'alloggiamento delle predette apparecchiature sugli edifici di loro proprietà.
5. Il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo potrà essere rilasciato purché il relativo progetto edilizio contempli la installazione di un contatore individuale per ogni unità abitativa, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di diffusione dell'utilizzo di acque meno pregiate e di risparmio delle risorse idriche.
6. Ai sensi del D.Lgs n. 133/2014, tutte le nuove costruzioni e le ristrutturazioni che richiedano il permesso di costruire, per le quali le domande di autorizzazione edilizia siano presentate dopo il 1° luglio 2015, dovranno essere equipaggiate di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intendono tutte le installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

Sempre dal 1° luglio 2015, tutti i nuovi edifici e quelli sottoposti a ristrutturazione profonda che richieda il permesso di costruire, dovranno essere equipaggiati di un punto di accesso.

Per punto di accesso deve intendersi il punto fisico situato all'interno o all'esterno dell'edificio ed accessibile alle imprese che sono autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

Gli edifici conformi a questi obblighi potranno esporre la targa "predisposto *alla banda larga*", un'etichetta volontaria e non vincolante che potrà essere utilizzata ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile.

L'etichetta potrà essere rilasciata da un tecnico abilitato ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lettera b) del DM 37 del 22 gennaio 2008, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1,2,3.

## Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

### Art. 148 Pubblico decoro

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie

#### A) Arredo urbano

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli riguardanti la installazione di manufatti concorrenti alla definizione dell'aspetto urbano, con esclusione di quelli destinati allo svolgimento di attività economiche.
2. A titolo esemplificativo, sono opere o elementi di arredo urbano:
  - monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
  - fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
  - insegne ed indicatori segnaletici e pubblicitari;
  - pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
  - apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
  - arredi da giardino e per i giochi infantili;
  - sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, ecc.
3. Gli interventi di cui ai precedenti commi, quando realizzati da privati, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo l'obbligo della preventiva acquisizione del parere della competente Soprintendenza, nei casi gli stessi interessino immobili sottoposti a tutela.
4. Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia, non si configurano come interventi edilizi.
5. L'installazione d'insegne, mezzi pubblicitari, nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada, gli interventi sono autorizzati dal Dirigente competente, sentita la Commissione locale per il Paesaggio CLP nei casi in cui il sito interessato dall'installazione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale, ovvero laddove particolari esigenze di tutela dell'ambiente circostante lo richiedano.



6. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso ai proprietari, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
  7. Il Comune con il supporto della Commissione locale per il Paesaggio (CLP), potrà consentire l'installazione da parte di privati di cartelloni o teloni pubblicitari temporanei su facciate di stabili da ristrutturare quando questi si accollino l'onere di concorrere a riqualificare spazi pubblici siti in prossimità degli interventi.
- B) Decoro delle costruzioni
1. Il Comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, con riguardo alla loro progettazione, costruzione ed utilizzo perseguono obiettivi di miglioramento ambientale della città, dal punto di vista culturale, della vivibilità, della sua piena possibilità di utilizzo, della qualità formale degli spazi costruiti.
  2. La ridefinizione ed il rinnovamento dell'aspetto urbano sono in gran parte affidati alle opere dirette alla riqualificazione del patrimonio esistente ed alle nuove costruzioni, che devono perseguire il miglioramento delle condizioni insediative. Il progetto delle nuove costruzioni deve contenere precise indicazioni relative ai colori e materiali da adottarsi, nonché alle caratteristiche delle sistemazioni esterne, con riguardo alle aree pavimentate, a quelle permeabili, alla dotazione di impianti tecnologici interrati, all'arredo urbano ed all'illuminazione. Nella realizzazione delle facciate dei nuovi edifici ovvero di quelle dei fabbricati oggetto di ristrutturazione devono essere utilizzati rivestimenti e materiali di finitura di alta qualità, atti a conferire ai manufatti la migliore resistenza agli agenti atmosferici, a garantire sicurezza ed armonicamente inseriti nel circostante contesto urbano.
  3. Le coloriture delle facciate vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante. Esse saranno assentite, in assenza del Piano del colore dell'ambiente urbano di appartenenza, dall'ufficio tecnico competente, sulla base di idonee campionature (in numero non inferiore a 3).
  4. Quando la nuova costruzione risulti arretrata rispetto ai preesistenti allineamenti, la sistemazione delle aree prospettanti sui suoli pubblici deve tendere a valorizzare la fruibilità degli adiacenti spazi urbani, utilizzando materiali e finiture in armonia con quelli preesistenti. Eventuali spazi liberi determinatisi a seguito di arretramento devono essere oggetto di attenta progettazione, che preveda la loro sistemazione a verde o pavimentata, funzionalmente coordinata con l'adiacente pavimentazione pubblica.
  5. I fabbricati devono essere mantenuti in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene. Pertanto, i proprietari devono farsi carico della loro manutenzione e degli eventuali interventi che si rendessero necessari conseguentemente al loro deterioramento. Inoltre, per fini di decoro, i condomini degli stabili dovranno, a termini di regolamento:
    - a) eliminare le antenne individuali per la ricezione radiotelevisiva, provvedendo alla realizzazione di impianti centralizzati (antenne tradizionali e satellitari) fatte salve le norme di cui al Regolamento per l'installazione delle antenne paraboliche;
    - b) rimuovere tutti i cavi pendenti sulle facciate prospicienti spazi pubblici o da essi visibili.
  6. Qualora si preveda la installazione di impianti tecnologici su facciate di fabbricati prospettanti sulla pubblica via, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni dette al successivo Capo XI.
  7. La installazione dei collettori solari in edifici esistenti può essere consentita sulle falde delle coperture inclinate, a condizione che gli stessi non siano visibili; essa è sempre ammessa su coperture piane in maniera da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
  8. Per i nuovi edifici, ovvero per le ristrutturazioni comportanti la totale ricostruzione, la ubicazione dei collettori solari dovrà essere studiata nell'ambito della complessiva progettazione dell'organismo architettonico, onde pervenire al loro organico inserimento, nel rispetto dei criteri compositivi e di utilizzo del fabbricato.
  9. Il Comune può imporre ai proprietari degli edifici e/o manufatti, con provvedimento motivato, l'esecuzione di rivestimenti e finiture superficiali, la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colori e sovrastrutture in genere contrastanti con le indicazioni del presente articolo.
  10. Le violazioni saranno sanzionate ex art.70 del D.Lgs. 507/99.

#### **Art. 149. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

##### A) Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

1. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
2. Tali installazioni saranno ammesse, solo su facciate secondarie, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici e su balconi e terrazze di copertura, se adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati). Salvo se inseriti in vani esistenti senza che il macchinario sporga dalla facciata e che sia opportunamente mitigato l'impatto visivo

3. Qualora, per comprovati motivi, i macchinari debbano interessare facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso allocando gli stessi in parte dei vani delle aperture esistenti, da mascherare con apposite griglie-persiane, tipologicamente simili agli infissi esistenti per materiali e colori.
  4. Non è consentita la installazione di tali impianti sulle falde delle coperture inclinate. Simili installazioni potranno essere ammesse in copertura, solo nel caso in cui la stessa presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate (come vanelle e corti interne) e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
- B) Colore dei fronti ed elementi decorativi
1. Sino alla formazione di specifici Piani del Colore, previsti dalla legislazione vigente, ed alla emanazione di puntuali disposizioni in materia la colorazione dei fronti dei fabbricati esistenti e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, la tinteggiatura dei fronti deve essere eseguita in maniera uniforme, al fine di salvaguardare l'unità formale e l'armonia del complesso stesso.
  2. E' vietato procedere alla parziale tinteggiatura delle facciate degli edifici fatta salva l'ipotesi di perfetta identità.
  3. Nella tinteggiatura degli edifici, dovrà porsi particolare attenzione alla valorizzazione di bassorilievi, fregi e decorazioni eventualmente esistenti sulle facciate.
  4. Nel caso in cui i rivestimenti delle facciate degli edifici versino in condizioni indecorose, il Comune ne può ordinare ai proprietari il ripristino o il rifacimento, fissando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. In caso di inottemperanza, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno, con spese a carico dei proprietari dell'edificio.
  5. Le eventuali decorazioni architettoniche dei fabbricati esistenti, che rivestano valore artistico e interesse storico, non possono essere asportate o modificate senza la preventiva autorizzazione del Comune e, laddove siano soggette a vincolo, senza il consenso della competente Soprintendenza. Nel caso di trasformazione di immobili, il competente ufficio comunale potrà prescrivere interventi di conservazione di tali oggetti, nell'interesse della tutela dei beni culturali.
  6. Per gli immobili di valore storico-artistico, sono da conservare gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), gli infissi, gli aggetti delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo.
  7. Gli elementi lapidei (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici ed aventi valore documentale, storico e/o architettonico, vanno conservati nello stato originario; gli interventi per la loro manutenzione dovranno essere eseguiti con tecniche appropriate.

#### **Art. 150. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi inferiori o uguali a ml. 1,50, sporgenze non superiori a cm 10;
  - b) fino a ml. 4,00 di altezza, solo in corrispondenza di marciapiedi superiori a ml. 1,50, sono ammesse sporgenze fino a cm. 50, fermo restando che la distanza in proiezione orizzontale dal bordo esterno fino al ciglio del marciapiede non deve essere inferiore a ml. 1,50;
  - c) oltre i ml 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con massimo di ml. 1,50.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) la collocazione di tende, tendoni e simili sopra l'ingresso di pubblici esercizi, è consentita, purché sia rispettata un'altezza minima di ml. 2,20 senza alcun appoggio a terra; la profondità estensibile non deve superare il limite di ml. 1,50 dal filo dell'immobile e la proiezione della stessa deve essere arretrata di almeno 50 cm. dal bordo del marciapiede; le tende potranno recare sulla banda verticale la scritta relativa all'attività, equiparabile a quella di un'insegna; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.
5. Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo;

possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei giardini e devono sempre essere munite di opportune difese.

6. Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, fermo restando la dovuta distanza dagli edifici prospicienti, potrà aggettare su tutti i lati in misura proporzionata all'altezza delle fronti ed alle caratteristiche costruttive ed estetiche dei prospetti e degli infissi e, comunque, fino ad un massimo di 1,00 metro.
7. Ogni oggetto, di qualsiasi tipo e dimensione, dovrà essere munito di gocciolatoio, tale da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali del fabbricato.
8. Gli oggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato e da evitare scolarure laterali nei punti di attacco alla parete.
9. Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere posto ad una quota inferiore a quella del pavimento dell'ambiente interno adiacente, e dovrà avere una pendenza per l'allontanamento naturale delle acque di almeno il 2% nel senso trasversale con il massimo in corrispondenza della parete dell'edificio.
10. I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze dei nuovi fabbricati nonché le ringhiere delle scale che costituiscono la difesa verso il vuoto, devono avere un'altezza minima di m. 1,05 ed essere inattraversabili da una sfera di diametro di ml. 0,10.
11. Nei luoghi di lavoro i parapetti dovranno essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

#### **Art. 151 Allineamenti**

1. Nel centro urbano la fascia di rispetto stradale (distanza dei fabbricati dal ciglio stradale) è stabilita per ogni zona elementare dalle NTA del PRG o del PUC, in caso di cortine edilizie esistenti è ammesso l'allineamento.
2. L'allineamento definisce la linea (da indicare negli strumenti urbanistici esecutivi o nel progetto di intervento diretto) da rispettare al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento) o da non oltrepassare al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento). Gli allineamenti stradali in generale sono dettati dagli strumenti urbanistici generali o di attuazione. In caso di interventi di sopraelevazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione edilizia, in presenza di una preesistente cortina edilizia, è possibile rispettare l'allineamento.

#### **Art. 152 Piano del colore**

La scelta della colorazione delle facciate e degli elementi architettonici di prospetto deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni contenute nel piano del colore, ove in vigore, redatto in conformità alla pianificazione attuativa del PRG o del PUC, con particolare riferimento ai Piani di Recupero inerenti la Zona "A".

#### **Art. 153 Coperture degli edifici**

1. Al fine di incrementare la funzionalità degli spazi per la pratica sportiva nelle aree a ciò destinate, legittimamente esistenti, è consentita la copertura, con strutture temporanee reversibili, di campi da tennis, di calcetto, pallavolo, piscine, ecc., utili a consentirne l'uso anche nei mesi invernali.
2. L'installazione delle coperture provvisorie reversibili, è soggetta a SCIA, ed il tempo massimo di installazione è fissato in 6 (sei) mesi dalla realizzazione dell'opera, trascorso il quale le installazioni andranno rimosse.
3. Le coperture vanno realizzate nel rispetto di ogni norma di settore e fatti salvi i diritti di terzi, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, le installazioni sono eseguibili solo dopo l'acquisizione dei previsti nulla osta.

#### **Art. 154 Sottotetti**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo, esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante e realizzate con materiale coibente sormontate da tegole in cotto di tipo marsigliese o portoghese.
2. I sottotetti possono essere realizzati anche su fabbricati esistenti aventi altezza non superiore all'altezza massima prevista per la zona dalle Norme di Attuazione, con più falde o ad una falda.
3. Gli stessi dovranno avere caratteristiche tali da non potersi realizzare come residenza, uffici ed attività produttive ed avere un'altezza utile all'intradosso della gronda inferiore a mt. 0.80 ed un'altezza utile all'intradosso al colmo inferiore a mt. 2.30 fatta solo eccezione per eventuali destinazioni ad archivio o a locali accessori a servizio delle unità immobiliari sottostanti o adiacenti poste sul medesimo piano ad esse legati da vincolo pertinenziale.

4. Saranno dotati di accessi ed aperture per l'aerazione ed illuminazione, quali lucernari, abbaini o chiostrine, quest'ultime di superficie non superiore a mq. 1.50.
5. La superficie finestrata dei lucernari e degli abbaini non dovrà superare 1/7 della superficie di calpestio del sottotetto calcolata escludendo la superficie degli sporti, e comunque non potrà mai superare un'altezza di ml 1,50 e una larghezza di ml 0,80.
6. I vani di accesso ai lastrici di copertura, non possono in ogni caso superare, all'intradosso, l'altezza di m. 2.00 per le parti fuori falda.
7. Il rapporto tra la superficie (A) "in pianta" degli abbaini e la superficie interna del sottotetto (B) non dovrà superare il rapporto  $A=50\%$  di B.

#### **Art. 155. Illuminazione pubblica**

1. Il Comune persegue gli obiettivi della tutela dei valori ambientali finalizzati allo sviluppo sostenibile, promuove la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente, attraverso la razionalizzazione degli impianti di illuminazione esterna pubblici e privati.
2. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed al ridotto consumo energetico. I progetti, i materiali e gli impianti per l'illuminazione pubblica e privata a più basso impatto ambientale, per il risparmio energetico e per prevenire l'inquinamento luminoso devono prevedere:
  - a) apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per  $g \geq 90^\circ$ , compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso; a tale fine, in genere, le lampade devono essere recessive nel vano ottico superiore dell'apparecchio stesso;
  - b) lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali al sodio ad alta o bassa pressione, in luogo di quelle con efficienza luminosa inferiore. E' consentito l'impiego di lampade con indice resa cromatica superiore a  $Ra=65$  ed efficienza comunque non inferiore ai 90 lm/w, esclusivamente nell'illuminazione di monumenti, edifici, aree di aggregazione e centri storici in zone di comprovato valore culturale e/o sociale ad uso pedonale;
  - c) luminanza media mantenuta delle superfici da illuminare ed illuminamenti non superiore ai livelli minimi previsti dalle normative tecniche di sicurezza; d) Impiego di dispositivi in grado di ridurre, entro le ore 24.00, l'emissione di luce in misura superiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.
3. Nel rispetto minimo dei criteri di cui ai precedenti punti del presente articolo, ogni forma d'illuminazione pubblica o privata anche non funzionalmente dedicata alla circolazione stradale, non deve costituire elemento di disturbo per gli automobilisti o costituire fonte di intrusione nelle proprietà private. A tal fine ogni fenomeno di illuminazione molesta o di abbagliamento deve essere limitato ai valori minimi previsti dalle norme tecniche e di sicurezza italiane ed europee.
4. Al fine di migliorare la sicurezza stradale si incentiva l'utilizzo di sistemi di segnalazione passivi (quali catarifrangenti e cat-eyes) o attivi (a LED fissi o intermittenti, indicatori di prossimità, linee di luce, etc..) ove l'illuminazione tradizionale potrebbe essere controproducente (tracciati pericolosi, svincoli, nebbia, etc..), in quanto insufficiente o eccessiva.
5. Nei centri storici e nelle vie commerciali saranno rispettate le seguenti prescrizioni: a) i centri luminosi, in presenza di alberature, devono essere posizionati in modo da evitare che il flusso verso le superfici da illuminare sia intercettato significativamente dalla chioma degli alberi stessi; b) l'illuminazione dei centri storici deve essere realizzata con apparecchi consoni al contesto architettonico. E' vietata l'installazione di impianti di pubblica illuminazione ad alta potenza che possono creare disturbo alla fauna nelle eventuali aree di vegetazione naturale limitrofe al centro urbano.
6. L'installazione e la modifica degli impianti pubblica illuminazione è disciplinata dal Regolamento Regionale 22 agosto 2006, n. 13 e s.m.i.

#### **Art. 156. Griglie ed intercapedini**

Si definisce "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

**Art. 157. Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici****A) Antenne e similari**

1. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Per le nuove installazioni sono da escludersi le collocazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Per le nuove installazioni, sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
2. Qualora vi sia la possibilità, è preferibile installare un'antenna che accorpi più unità condominiali o isolati.
3. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale, o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, ciò non sia possibile e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza dovrà essere pari ad almeno tre metri dal fronte dell'edificio verso strada, e, comunque, mai inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
5. Non sono consentite le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi dovranno essere convogliati in appositi cavedi interni ovvero, per la loro sistemazione sulle facciate secondarie o vanelle interne, gli stessi potranno essere convogliati in appositi incassi ovvero canalizzati in tubi con le stesse caratteristiche materiche e formali dei discendenti pluviali, in modo da consentire un'idonea soluzione architettonica.
6. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere posizionate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico, ed in luoghi interferenti con significativi elementi architettonici.

**B) Camini e canne fumarie**

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9, 9-bis e 9-ter del D.P.R. 412/93 e ss.mm.ii. (In ultimo il D.Lgs 102 del 04/07/2014).
2. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui al comma precedente, (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei vapori di cottura o di caminetti, ecc.), devono anche essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici prevista per gli impianti termici a combustibile gassoso.
3. Gli impianti termici delle nuove edificazioni o di sostituzioni impianti condominiali dovranno essere progettati e realizzati con scarico a parete in canna collettiva ramificata. L'eventuale impossibilità tecnica di tale realizzazione dovrà essere attestata ed asseverata dal progettista incaricato.
4. Ai sensi dell'allegato 9 del D. Lgs 152/2006, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di almeno 1,00 mt rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri, mentre a distanza compresa fra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta.
5. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progettato.

**Art. 158 Serramenti esterni degli edifici****A) Porte Esterne**

1. Tutte le porte poste sulla via pubblica o di uso pubblico o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno per motivi di sicurezza o per il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere, ove possibile, debitamente arretrate rispetto al filo della facciata, in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni (è ammissibile una sporgenza massima di 20 cm rispetto al filo di facciata).

**B) Campanelli, citofoni e videocitofoni, cassette postali e targhe**

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguinci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. Ne è inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

2. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi.
3. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino interesse storico-artistico.
4. Le targhe dovranno essere realizzate in pietra, ottone, ferro, acciaio ceramica, e presentare dimensioni e caratteristiche uniformi tra loro. Per le targhe medesime valgono inoltre i criteri generali già disposti per campanelli e simili.

#### **Art. 159. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

Si applica il regolamento per "La collocazione a carattere provvisorio o permanente di vetrine, tende fisse - Cartelli, Insegne di esercizio e mezzi pubblicitari" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 45 del 29.11.2010

#### **Art. 160 Cartelloni pubblicitari**

Le definizioni, le caratteristiche e le modalità di installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose, cartelli (esclusi quelli di cantiere), manifesti, striscioni, locandine, stendardi, segni reclamistici, impianti di pubblicità o propaganda, sono normate dal Regolamento sugli impianti pubblicitari vigente approvato con delibera di Consiglio comunale n. 45 del 29.11.2010 e dal "Codice della Strada".

#### **Art. 161. Muri di cinta**

I muri di cinta che costituiscono recinzione degli spazi aperti devono uniformarsi alle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti. Per essi valgono le disposizioni delle "recinzioni" contenute nel presente RET all'articolo 114

#### **Art. 162 Beni culturali e edifici storici**

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà aversi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste. Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004

#### **Art. 163 Cimiteri monumentali e storici**

L'area cimiteriale, contenente la "zona monumentale e storica", primo nucleo cimiteriale della città, gli interventi devono tendere al mantenimento delle caratteristiche di storicità e monumentalità della zona.

#### **Art. 164 Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

I luoghi pubblici urbani sono progettati nel rispetto di quanto contenuto nel presente RET e dalle norme di sicurezza specifiche di settore.

### **Capo VI - Elementi costruttivi**

#### **Art. 165 Superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

1. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici privati, relativi a tutti gli interventi edifici pubblici e privati aperti al pubblico, la sistemazione degli spazi e dei percorsi pubblici e privati, devono rispettare le norme vigenti finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, contenute nella normativa specifica.
2. Per accessibilità si intende la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia;
3. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, intervenendo senza costi eccessivi, per rendere completamente e agevolmente fruibile lo stabile o una parte di esso anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
4. Per visitabilità si intende la possibilità anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare.
5. Le opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità tale da rendere impossibile l'utilizzazione delle stesse da parte delle persone disabili, sono dichiarate inagibili. Il proprietario dell'opera e/o l'intestatario del titolo edilizio abilitante sono punibili ai termini delle leggi vigenti. Sono fatti salvi ulteriori incentivi già previsti dalla legislazione vigente.
6. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente articolo.

**Art. 166 Serre bioclimatiche**

Si definisce serra bioclimatica o serra solare un vano integrato o confinante con l'abitazione avente pareti vetrate su almeno tre lati e copertura interamente vetrata, in grado di captare l'energia solare e di veicolarla all'interno dell'edificio contribuendo al riscaldamento dello stesso riducendone i consumi energetici. Per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti le serre bioclimatiche/solari sono considerate al pari di volumi tecnici, non computabili nella determinazione dei volumi, delle superfici, delle distanze e dei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa statale. Al titolo abilitativo è fatto obbligo di allegare oltre alle planimetrie, la relazione di calcolo degli apporti energetici oltre alla verifica delle norme igienico sanitarie. La serra in ogni caso dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) il volume dovrà essere contenuto nel 2% per locali tecnologici del volume oggetto di intervento
- b) dovrà avere un'altezza non superiore a mt. 2,30 estradosso.

**Art. 167. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

Si richiama la realizzazione delle tipologie di impianto descritte negli articoli al Titolo III Capo I è disciplinata dalle norme nazionali contenute nell'**allegato C punto A.3**

**Art. 168. Coperture, canali di gronda e pluviali**

1. Le coperture degli edifici devono essere in grado di assicurare la tenuta ed il corretto smaltimento delle acque meteoriche. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche (fogna bianca) mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione.
2. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari, laddove siano di interesse storico-artistico. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
3. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
4. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo quando facciano parte di sovrelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati preferibilmente in lamiera zincata o rame. Gli stessi dovranno preferibilmente essere incassati nel tratto terminale e per tutta l'altezza del piano terra. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale, alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, la pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
5. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione.

**Art. 169 Strade e passaggi privati e cortili**

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici, destinate al passaggio ovvero alla aereo/illuminazione dei locali negli edifici.
2. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti mediante la realizzazione di cortili, a condizione che gli stessi rispettino i seguenti requisiti:
  - a) il rapporto tra la superficie del cortile e quella delle pareti che lo recingono non deve essere inferiore ad un quarto;
  - b) il lato minore dei cortili interni non potrà essere inferiore al valore minimo fissato per il distacco tra i fabbricati come per legge;
  - c) nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde, laddove possibile;
  - d) nei cortili adiacenti, originariamente unitari, deve essere favorita la riunificazione anche tramite l'eliminazione di muri di confine, e l'inserimento del verde, laddove possibile.

**Art. 170 Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

## A) Cavedi

1. La costruzione di cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria esclusivamente a locali igienici ed a scale di servizio.
2. E' prescritta la copertura.
3. La superficie minima in pianta dovrà risultare da un calcolo esecutivo che dimostri il sufficiente ricambio d'aria per i locali ad esso asserviti.
4. E' ammessa l'istallazione di estrattori elettromeccanici per assicurare un corretto riciclo dell'aria anch'esso risultante da un calcolo esecutivo.

## B) Pozzi di luce e chiostrine

1. La costruzione pozzi di luce o di chiostrine interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a locali ad uso non permanente così come precisato all'art. 104.
2. Non è consentita la copertura.
3. La superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq.9,00 con lato minimo di ml. 3,00. Dovrà essere facilmente accessibile, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

**Art. 171 Intercapedini e griglie di aerazione**

La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare m. 1,20. Maggiori dimensioni, necessarie per la posa di infrastrutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), possono essere autorizzate in caso di realizzazione di reti di servizio pubblico.

**Art. 172 Materiali, tecniche costruttive degli edifici (Nota n.2)<sup>10</sup>**

I materiali utilizzati per la costruzione e le tecniche costruttive devono essere tali da garantire i requisiti prestazionali oltre che la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico definiti nell'articolo 139. Dovrà privilegiarsi, in ogni caso, l'uso di materiale ecocompatibile e/o proveniente da processi di riciclo certificato.

**Art. 173 Disposizioni relative alle aree di pertinenza (Nota n.2)<sup>11</sup>**

## A) Sistemazione delle superfici esterne - indice di piantumazione

1. L'area di pertinenza delle nuove costruzioni e di quelle oggetto di sostituzione edilizia deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli. La superficie permeabile deve essere opportunamente piantumata con specie di alto fusto con indice di piantumazione minima pari ad un albero ogni 60 mq di superficie permeabile.
2. Per quanto riguarda la ZTO A le pavimentazioni esterne consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli devono essere realizzate in maniera armonica con il contesto.

## B) Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio il progetto, qualora contempli aree esterne al fabbricato, deve prevedere la loro sistemazione, nonché la loro illuminazione, che dovrà essere coerente con gli elementi già adottati dal Comune per la sistemazione dei limitrofi spazi pubblici, e dovrà rispettare le vigenti normative tecniche, anche con riguardo all'inquinamento luminoso.
2. Nella predisposizione del progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto dovranno privilegiarsi soluzioni tendenti alla maggiore realizzazione di superfici a verde.
3. Le eventuali recinzioni dovranno rispettare le indicazioni prescrittive del presente regolamento contenute al precedente art. 114.
4. Nella progettazione delle superfici a verde dovranno utilizzarsi soluzioni che si armonizzino con quelle adottate o previste dal Comune per la sistemazione a verde degli spazi pubblici limitrofi (analoghe alberature e tipi di piantumazione) nel rispetto delle specifiche regolamentazioni adottate dal Comune.
5. La superficie permeabile, drenante e scoperta, di pertinenza di fabbricati di nuova costruzione, dovrà rispettare quanto previsto dal presente Regolamento.
6. In tutte le aree permeabili è fatto assoluto divieto di depositare, anche temporaneamente sostanze inquinanti e/o nocive.
7. Nel caso in cui, conseguentemente a demolizioni o interruzioni di lavori sussistano parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico che arrechino pregiudizio al contesto circostante, il Comune può prescrivere ai proprietari degli immobili o all'amministratore del condominio di provvedere alla loro sistemazione. Qualora gli stessi siano inadempienti, l'intervento può essere imposto con provvedimento motivato, che indichi le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno, in caso di inadempienza.

---

<sup>10</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

<sup>11</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.



## C) Arredi per esterni

1. Elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto non computati nella superficie coperta, SUL e distanze dai confini. Sono compresi nella presente definizione:
  - a) box in legno: strutture appoggiate al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a m 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, etc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq.;
  - b) piccole serre: strutture metalliche o in legno (una per ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq 4,00 ed altezza massima non superiore a m 2,50, destinate al ricovero di piante da giardino;
  - c) barbecue o piccoli forni: strutture anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, etc.) non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m 2,00. Sono ammesse nel numero massimo di uno per area di pertinenza. L'installazione di detti accessori non deve provocare molestia o danno a terzi;
  - d) manufatti per la detenzione di animali domestici: strutture in legno, metallo o materiali plastici, appoggiate al suolo direttamente e ad esso ancorato in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 2,50 ed altezza massima non superiore a m 1,60, destinati a ricovero per animali domestici a servizio di ciascuna unità immobiliare avente propria area di pertinenza.
  - e) Grillages: elementi di legno, verticali e orizzontali, a spalliera di sostegno per essenze arboree messe in piena a dimora terra o in vaso.
2. Dette opere di arredo rientrano nelle attività libere. Qualora le opere interessano edifici o aree oggetto di vincolo ai sensi del D.lgs. 42 del 2004 e ss.mm.ii. esse dovranno essere oggetto di preventivo nulla osta da parte degli organi competenti per la tutela del bene.

**Art. 174. Piscine**

1. La piscina è una struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, atta a consentire attività di balneazione (di profondità minima dell'acqua non inferiore a cm 50). Deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.
2. Qualora si tratti di impianti natatori aperti al pubblico, sono soggetti alle norme specifiche vigenti.
3. La piscina stagionale è un contenitore, semplicemente appoggiato al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabile per la balneazione anche se non provvista di trattamento sanitario delle acque.
4. La realizzazione di una piscina è soggetta a permesso di costruire, qualora superi il 20%, mentre la collocazione di una piscina stagionale come definita al comma 3 rientra tra le attività libere. Comunque qualora le opere interessano edifici o aree oggetto di vincolo ai sensi del D.lgs. 42 del 2004 e ss.mm.ii. esse dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte degli organi competenti per la tutela del bene.
5. Deve trattarsi di un'opera preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale a cui deve essere legato da vincolo pertinenziale funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, priva di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo (non superiore in ogni caso al 20% di quello dell'edificio principale) tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede. L'istanza è soggetta all'art. 22 DPR 380/01.

**Art. 175 Altre opere di corredo agli edifici (Nota n.2)<sup>12</sup>**

## A) Vasche

1. La vasca è una struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione, priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.
2. Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq 15,00 o la capacità mc 5,00, la vasca è soggetta a permesso di costruire, in tutti gli altri casi è soggetta a Segnalazione Certificata di inizio attività. Qualora le opere interessano edifici o aree oggetto di vincolo ai sensi del D.lgs. 42 del 2004 e smi esse dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte degli organi competenti per la tutela del bene.

## B) Costruzioni temporanee

---

<sup>12</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

1. Sono definite costruzioni temporanee i manufatti, facilmente rimovibili, necessari per fronteggiare specifiche esigenze temporanee o stagionali, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi, il tutto come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa. A titolo esemplificativo, sono da annoverarsi fra le costruzioni temporanee i chioschi provvisori, le serre mobili e gli stand, l'installazione di manufatti amovibili, nonché le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili. Le costruzioni temporanee possono essere mantenute in essere per un tempo non superiore a novanta giorni predeterminato in relazione al loro scopo; trascorso tale periodo debbono essere rimosse.
2. Il termine temporale di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'art. 24 della L. n° 104/1992. Al termine del tempo assegnato per la permanenza della costruzione temporanea, deve provvedersi al ripristino dell'area di sedime nelle condizioni precedenti, ovvero alla sua adeguata risistemazione; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante fidejussione (bancaria o assicurativa).
3. Per la installazione delle costruzioni temporanee dovranno essere in ogni caso acquisite tutte le preventive autorizzazioni e nulla osta richiesti dalle vigenti normative di settore.
4. La realizzazione di costruzioni temporanee è attività libera, ad eccezione per quelle previste dalle norme. L'autorizzazione di costruzioni temporanee di cui agli artt. 73, 85, 88 è soggetta a provvedimento autorizzativo espresso. Ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione, la richiesta deve contenere le seguenti indicazioni: - generalità, residenza, partita IVA della ditta richiedente; - copia del provvedimento autorizzativo dell'attività in essere e dati relativi alla collocazione dei manufatti; - dati relativi alla ditta che provvederà alla installazione.
5. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione, a firma di un tecnico abilitato: - grafici in 4 (quattro) copie contenenti:
  - a) planimetria generale in scala 1:1.000 indicante l'ubicazione dell'intervento;
  - b) particolare planimetrico in scala 1:200 opportunamente quotato riportante l'ubicazione dell'esercizio, la larghezza della sede stradale, del marciapiede, il posizionamento dei manufatti;
  - c) pianta, sezioni e prospetti significativi in scala 1:50 dei manufatti; - relazione tecnica asseverata contenente la descrizione dell'attività in essere, gli estremi dell'agibilità, la conformità dell'intervento al Codice della Strada, alle normative in materia di barriere architettoniche, e a alle specifiche normative di settore che andranno opportunamente esplicitate in base alle caratteristiche dell'intervento; la relazione dovrà riportare indicazioni di dettaglio in merito alle caratteristiche tecnico-costruttive dei manufatti, alla effettiva amovibilità, alla stabilità degli stessi; - (in caso di intervento su area privata): titolo di proprietà e documentazione catastale; - (in caso di intervento su area pubblica): richiesta di occupazione suolo pubblico;
  - d) Polizza assicurativa sulla responsabilità civile valida per l'esecuzione dei lavori di installazione e per tutta la durata dell'autorizzazione, con massimale di € 516.456,90 per ogni sinistro, per ogni persona deceduta o che abbia subito lesioni gravi, per cose anche se appartenenti a più persone; Polizza fideiussoria commisurata al valore delle opere di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di occupazione; - attestazione del versamento di diritti di istruttoria pratica e diritti di segreteria secondo tariffario comunale; - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale si dichiara che i lavori di installazione non arrecheranno alcun danno alle aree e manufatti di proprietà pubblica, e di accettare lo spostamento dei manufatti a proprie spese, qualora in sede di verifica tecnica preventiva e futura, l'Ente provvederà ad effettuare interventi, rettifiche o modifiche alle aree pubbliche.
6. Rimane inteso che, in caso di chiusura dell'attività prima della scadenza della autorizzazione, la stessa decade di diritto, e le opere vanno rimosse entro il termine di 30 giorni dalla data di cessazione. In caso di modifiche alla ragione sociale della ditta richiedente, va richiesta la voltura della autorizzazione, corredata dalla documentazione attestante la permanenza delle condizioni giustificanti la precedente autorizzazione.
7. Le costruzioni temporanee vanno rimosse entro la data di scadenza della autorizzazione; in caso contrario, i manufatti privi della relativa autorizzazione saranno considerati interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire ai sensi dell'art. 31 del DPR n.380/01, e soggetti ai relativi provvedimenti sanzionatori ai sensi delle normative vigenti in materia.
8. La costruzione di serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, è attività libera non necessitando di permessi, scia o autorizzazioni.

**TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO****Art. 176 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**  
(Nota n.2)<sup>13</sup>

1. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme di legge, del presente Regolamento, nonché delle prescrizioni urbanistiche e delle modalità esecutive fissate dal titolo abilitativo, il dirigente responsabile emette ordinanza di immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, ai sensi del comma 3 art. 27 del D.P.R. 380/2001, da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione dei lavori.
2. Può essere annullato d'ufficio il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a diciotto mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione.
3. Nei casi di accertato inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero a edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18.04.1962 n.167, il proprietario provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.
4. Qualora le opere insistano su aree vincolate dalla legge 1766/27 (usi Civici), del D.Lgs.42/2006, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti, le quali possono intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello e in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale ed al Sindaco, il quale per il tramite del competente dirigente verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti. L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari preposti. Nei casi di trasgressione a detto ordine gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento del cantiere a spese del contravventore. La sospensione del cantiere può essere assicurata mediante apposizione di sigilli o in ogni altro modo sia opportuno intervenire.
6. Ai sensi del comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.
7. Le variazioni al progetto approvato comportanti un incremento dell'entità delle cubature accessorie e dei volumi tecnici o che incidono sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, non costituiscono variazioni essenziali. In tal caso non trovano applicazione le sanzioni previste per opere difformi.
8. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie.
9. Nei casi di inosservanza di cui al 1° comma del presente articolo, il titolare del titolo abilitativo, il committente, il costruttore e il direttore lavori, sono solidalmente responsabili e tenuti al pagamento di sanzioni pecuniarie e spese di demolizione. Il direttore dei lavori non è responsabile se ha contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia e ne ha dato al contempo comunicazione all'organo di vigilanza. Nei casi di totale difformità o di sostanziali variazioni rispetto al titolo abilitante l'intervento, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico. In caso contrario il Responsabile segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione per i provvedimenti del caso.
10. La ripresa dei lavori viene autorizzata quando siano state rimosse le cause che hanno determinato la sospensione, sempre che non siano scaduti i termini di validità della concessione o autorizzazione. L'ordine di sospensione cessa qualora entro 30 giorni dalla sua notifica della sospensione dei lavori non abbia adottato i provvedimenti definitivi.

**Art. 177 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

1. Le opere edilizie e i relativi cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'ASL ai sensi del D.Lgs 81/2008 come modificati e integrati. L'intestatario del titolo edilizio deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.
2. Al fine di consentire verifiche da parte degli incaricati è fatto obbligo di conservare in ogni cantiere una copia integrale del titolo edilizio abilitante, quando dovuto, dalla Soprintendenza Beni Architettonici e

---

<sup>13</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

per il Paesaggio o Archeologici. E' fatto altresì obbligo di conservare copia degli elaborati previsti dalla L.1086/71 e dalla LR 9/83 e quant'altro imposto dalla vigente normativa.

3. Il Comune, per mezzo degli organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato o assentito, ed alle norme vigenti in materia.
4. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della documentazione stessa, i dati del committente, del costruttore, del direttore dei lavori ed i riferimenti del titolo abilitativo. Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati dalla sorveglianza hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori. Gli incaricati dei controlli devono poter dimostrare di avere titolo ad effettuarli.

#### **Art.178 Sanzioni per la violazione delle norme regolamentari (Nota n.2)<sup>14</sup>**

Il titolare del titolo abilitativo, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto abilitante.

1. Una volta accertato e qualificato l'abuso il Responsabile della gestione del territorio, emette il provvedimento sanzionatorio corrispondente alle tipologie individuate dalle disposizioni contenute nel Capo II del Titolo IV del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.
2. Al fine di evitare un non corretto inquadramento della fattispecie di abuso e del tipo di provvedimento da applicare in concreto, il Responsabile comunica l'avvio del procedimento, in modo da consentire a colui sul quale l'atto finale è destinato ad incidere un apporto di utilità all'azione amministrativa che sul piano della legittimità e del merito può da tale partecipazione ricevere un arricchimento. Laddove ricorrano particolari ragioni di urgenza, che non possono identificarsi con la natura vincolata dell'esercizio del potere sanzionatorio, l'avviso può essere evitato. In tal caso, il provvedimento adottato dovrà dare conto delle ragioni che hanno giustificato l'omissione di tale avviso.
3. Il medesimo provvedimento, se preceduto dalla comunicazione di avvio, dovrà motivare anche in ordine a quanto dedotto dal destinatario con gli scritti difensivi presentati nel termine assegnatogli, sempre che gli stessi siano pertinenti al procedimento.
4. Resta ferma l'applicazione alla fattispecie di abuso accertata anche dell'art. 167 del D.Lgs 22.1.2004, n. 42.
5. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.
6. Si applica in merito il regolamento Comunale contenente i criteri di applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dal comma 4 bis dell'articolo 31 del DPR 380/2001.

#### **Art. 179 Attuazione delle disposizioni previste dall'art.34 e 38 del DPR 380/2001**

1. Per gli immobili per i quali sia accertabile la ricorrenza delle condizioni previste al comma 2 dell'art. 34 DPR n. 380/01, è possibile richiedere la sanzione sostitutiva della demolizione della parte dell'opera realizzata in difformità, secondo la procedura prevista all'Allegato 1 del presente Regolamento.
2. Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e/o autocertificato nonché la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Dirigente può procedere all'annullamento, in sede di autotutela, del titolo abilitativo istaurando il connesso procedimento secondo le disposizioni di cui alla legge 241/90 e s.m.i. ed in conformità alle disposizioni previste dal capo II del Titolo IV D.P.R. n. 380/01 artt. 31 e 38, come dallo schema allegato in appendice "Procedura per l'applicazione dell'art.34 – comma 2 – del D.P.R. 380/2001 e sm.i.

#### **Art. 180 Linee guida di supporto ai comuni in materia di abusivismo - L.R. n. 19 del 22.06.2017 articolo 2 - DGRC n.57 del 06/02/2018**

1. La L.R. n. 19 del 22 giugno 2017 inerente "Misure di semplificazione e linee guida di supporto ai Comuni in materia di governo del territorio" disciplina:
  - a) l'adozione di linee guida regionali per supportare gli enti locali che intendono azionare misure alternative alla demolizione degli immobili abusivi ai sensi del comma 5 dell'articolo 31 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001;
2. In attuazione dell'articolo 2 della legge n.19/2017 sopra citata la Giunta regionale ha approvato con delibera n. 57 del 06/02/2018 le Linee-Guida al fine di fornire ai Comuni, senza alcuna vincolatività,

<sup>14</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.

un utile supporto, nel rispetto della disciplina statale vigente per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 5 articolo 31, del D. P.R. n. 380 del 6 giugno 2001

3. Ferma restando l'autonoma valutazione dei Consigli comunali sull'esistenza di prevalenti interessi pubblici rispetto alla procedura di demolizione dei beni acquisiti al patrimonio comunale, i Comuni, nell'ambito delle proprie competenze, possono avvalersi delle linee guida per approvare, in conformità e nel rispetto della normativa nazionale vigente in materia, atti regolamentari e d'indirizzo riguardanti:
  - a) i parametri e criteri generali di valutazione del prevalente interesse pubblico rispetto alla demolizione;
  - b) i criteri per la valutazione del non contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico"
4. In sintesi linee guida approvate con DGRC n.57 del 06/02/2018 indicano ai Comuni:
  - a) i criteri di valutazione del prevalente interesse pubblico rispetto alla demolizione;
  - b) i criteri per la valutazione del non contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico;
  - c) la regolamentazione della locazione e alienazione degli immobili acquisiti al patrimonio comunale per inottemperanza all'ordine di demolizione, anche con preferenza per gli occupanti per necessità;
  - d) i criteri di determinazione del canone di locazione e del prezzo di alienazione;
  - e) i criteri di determinazione del possesso del requisito soggettivo di occupante per necessità;
  - f) i criteri di determinazione del limite di adeguatezza dell'alloggio alla composizione del nucleo familiare.
5. Nel dettaglio si rimanda alle "Linee guida di supporto ai Comuni in materia di abusivismo" ' allegato alla delibera di giunta regionale n.57 del 06/02/2018 pubblicata sul BURC n. 12 del 12 febbraio 2018, contenente:
  - a) Parte I - Fase Istruttoria e valutazione del Consiglio Comunale;
  - b) Parte II - Adempimenti a valle della deliberazione del Consiglio Comunale di non demolire;
  - c) Parte III – Modelli gestori dell'immobile a valle della determinazione di non demolizione;
  - d) Fac simile di scheda istruttoria.

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE

### **Art. 181 Monitoraggio, aggiornamenti e ulteriori semplificazioni**

1. Il Comune si impegna a realizzare attività di monitoraggio sull'attuazione del regolamento edilizio tipo con cadenza almeno annuale. Sulla base degli esiti dell'attività di monitoraggio, si procede, ove necessario all'aggiornamento, previo accordo tra i soggetti Governo le regioni e l'ANCI in Conferenza unificata, dello schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi.
2. Il Comune si impegna altresì all'aggiornamento della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia.
3. Il Comune, si impegnano altresì a proseguire in modo condiviso attività sistematiche di semplificazione delle norme statali e delle procedure in materia edilizia, alla luce degli obiettivi stabiliti nell'Agenda per la semplificazione, al fine di assicurare, anche attraverso accordi o linee guida, uniformità all'interpretazione e all'attuazione delle norme vigenti in materia edilizia.
4. Sono automaticamente recepite dal presente Regolamento Edilizio le norme di emanazione statale e regionale aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e urbanistica e le norme di aggiornamento e modifica di quelle citate negli articoli precedenti, nonché le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

### **Art. 182 Disposizioni transitorie Entrata in vigore**

1. Il Regolamento Edilizio Comunale entra in vigore dopo la pubblicazione della delibera di approvazione del regolamento medesimo, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del regolamento di attuazione n. 5/2001 della Legge Regione Campania 22 dicembre 2004, n. 16 - Norme sul governo del territorio.
2. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento conformi alle leggi e regolamenti nazionali e regionali e alle NTA del PRG vigente prevalgono su eventuali analoghe e contrastanti norme comunali e disposizioni contenute in altri Regolamenti Comunali di approvazione antecedente.
3. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente regolamento e quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, prevalgono queste ultime.
4. Procedimenti relativi all'attività edilizia, i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono in corso, seguono le disposizioni contenute nei titoli edilizi abilitanti.
5. Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al precedente comma abbiano avuto materialmente inizio i lavori.
6. Le Opere Pubbliche, i cui progetti risultano approvati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, si attuano secondo le relative previsioni progettuali.

**ALLEGATO 1 - PROCEDURA PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 - COMMA 2 - DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I****a) Iter amministrativo**

Step 1) Presentazione di istanza da parte del titolare / titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di "fiscalizzazione", secondo il **Modello 1**, con in allegato:

- Perizia tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato alla progettazione di opere strutturali, giurata in Tribunale, che attesti, nella fattispecie in esame, la esistenza della casistica dell'art. 34 del DPR n. 380/2001, cioè: che trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio, e non di casi di assenza di permesso o difformità, totale o essenziale, rispetto allo stesso; attesti l'impossibilità, sul piano sanzionatorio amministrativo, di procedere alla riduzione in pristino, **verificando e dimostrando con adeguata documentazione tecnico-specialistica, facente esplicito riferimento alle vigenti normative in materia strutturale**, che le demolizioni delle porzioni difformi implicherebbero la demolizione di elementi strutturali che determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi regolarmente eseguite; **che evidenzi** che l'unica possibilità per il mantenimento dell'opera sia l'utilizzazione della "fiscalizzazione" ai sensi dell'articolo 34, 2° comma, del D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i.
- idonea documentazione e rappresentazione grafica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso, costituita da:
  - ✓ piante / prospetti / sezioni del progetto autorizzato in scala 1:100
  - ✓ piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto ed eventuali particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione
  - ✓ piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100
  - ✓ relazione tecnica asseverata
  - ✓ fotografie dello stato attuale, non scannerizzate e non in fotomontaggio
  - ✓ computo metrico estimativo inerente le opere oggetto di fiscalizzazione
  - ✓ Parere e/o dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., inerente al rispetto delle norme igienico sanitarie ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001
  - ✓ quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso
  - ✓ ogni altra documentazione tecnico-amministrativa inerente la specificità del caso
- dichiarazione di responsabilità da parte del richiedente (**Modello 2**);

Step 2) Relazione istruttoria dell'ufficio, controfirmata per condivisione dal Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e LL.PP, riportante il parere relativo all'istanza di parte, e, in caso di esito favorevole, la determinazione della sanzione.

*In caso di relazione con esito favorevole si procederà come segue:*

Step 3) (solo per opere destinate ad uso diverso da quello residenziale) Pagamento da parte della ditta richiedente dei diritti di istruttoria dell'Agenzia del Territorio, nella misura massima; inoltre, a cura del Responsabile del Servizio Urbanistica, della richiesta di determinazione del valore venale delle opere oggetto di fiscalizzazione, all'Agenzia del Territorio.

Step 4) Notifica a mezzo posta, con raccomandata A.R., ai richiedenti la fiscalizzazione, della richiesta di versamento della sanzione, da effettuarsi entro 30 giorni dalla ricezione.

Step 5) Versamento, e trasmissione della ricevuta di versamento, dell'importo richiesto, da parte del richiedente la fiscalizzazione.

Step 6) Verifica dell'avvenuto versamento dell'importo della fiscalizzazione.

Step 7) Determina del Responsabile del Settore Pianificazione Urbanistica e LL.PP, secondo il modello di cui al **Modello 3**, contenente:

- presa d'atto della perizia di parte e dichiarazione di ammissibilità della fiscalizzazione
- presa d'atto del versamento della sanzione

Step 8) Trasmissione di copia della determina all'Ufficio Antiabusivismo e al Settore Finanziario comunale per gli adempimenti consequenziali.

Nel caso in cui la relazione istruttoria abbia esito negativo, se ne darà comunicazione all'Ufficio comunale preposto alla effettuazione delle procedure conseguenti all'Ordinanza di demolizione, dandone comunicazione alla parte interessata.

**b) calcolo per la determinazione della fiscalizzazione per opere destinate a uso residenziale**

**1 - Determinazione del Cup** (Costo unitario di produzione) (Euro):

**Cc** = Costo costruzione: ..... (art.22 L.392/78);  
**Tc** = Tipologia Classe: A... coeff. .... (art.16 L.392/78);  
**D** = Demografia: Abitanti > di 10.000 coeff. 0,90 (art.17 L.392/78);  
**U** = Ubicazione: ..... coeff. .... (art.18 L.392/78);  
**Lp** = Livello di piano: ..... coeff. .... (art.19 L.392/78);  
**V** = Vetustà: Anni ..... coeff. .... (art.20 L.392/78);  
**Cs** = Conservazione stato: ..... coeff. .... (art.21 L.392/78);  
 si avrà il seguente:  
**Cup** (Costo unitario di produzione) = **Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs** = € .....

**2 - Determinazione del Val (Valore locativo) (Euro):**  
**Sc** (Superficie convenzionale) = **Sa** (Superficie abusiva) = ..... mq.;  
 si avrà il seguente:  
**Val** = **Sc x Cup** = € .....

**3 - Determinazione della Sanzione (il doppio del Valore locativo):**  
**Sanzione: Val x 2** = € .....

ricordandosi che:  
 - la Superficie convenzionale = (Sa = Superficie abusiva) è comunque calcolata come indicato nell'articolo 13 della L. 392/1978  
 - il "costo di costruzione" a mq. è costituito dal costo base a mq. di cui all'art.22 della L. 392/1978 attualizzato (ISTAT e rivalutazione) alla data di richiesta di fiscalizzazione.

**c) calcolo per la determinazione della fiscalizzazione per opere destinate a uso diverso da quello residenziale**

**1 - Inoltro della richiesta di determinazione del valore venale delle opere oggetto di fiscalizzazione all'Agencia del Territorio.**

**2 - Ricezione della determinazione del valore venale (V.V.) delle opere oggetto di fiscalizzazione da parte dell'Agencia del Territorio.**

**3 - Determinazione della Sanzione (il doppio del Valore venale):**  
**Sanzione: V.V. x 2** = € .....

**MODELLO 1  
 ISTANZA DI FISCALIZZAZIONE**

Soc. / Proprietà  
 .....  
 .....  
 ..... li, .....  
 Spett.le COMUNE DI  
 CASALNUOVO DI NAPOLI  
 III Settore Pianificazione Urbanistica e LL.PP.  
 Corso Umberto I n°480  
 80013 Casalnuovo di Napoli (NA)

**OGGETTO:** Istanza di "Fiscalizzazione", ex art.34 comma 2° del D.P.R. 380/01 e s.m.i., delle opere oggetto di DIA / SCIA / Permesso di Costruire (pratica n°.....) prot.n°..... del ....., autorizzate in data ..... con n°....., eseguite in parziale difformità e sospese con provvedimento n°..... del ..... (oppure) oggetto di Ordinanza di Demolizione n°..... del .....

Il sottoscritto ....., nato/a a ..... il ....., codice fiscale ....., residente in ..... alla via ..... n° ....., in qualità di titolare del Permesso di Costruire / DIA / SCIA n°..... del ..... per lavori di ..... sul terreno / fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli alla via ..... n° ....., distinto in N.C.T. / N.C.E.U. Foglio ..... particella .....

**PREMESSO CHE**

Il PdC / DIA / SCIA n° \_\_\_\_\_ sopraindicato è stata oggetto del provvedimento di sospensione parimenti sopraindicato e, contestualmente, con comunicazione di pari data, è stato dato avvio al procedimento per (adattare al caso di specie) violazione dell'art. \_\_\_\_\_ delle N.T.A. del PRG per quanto concerne

**(oppure)**

Il PdC / DIA / SCIA n° \_\_\_\_\_ sopraindicato è stata oggetto di Ordinanza di Demolizione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per (adattare al caso di specie) violazione di quanto concerne \_\_\_\_\_ ;

#### TENUTO CONTO CHE

Come emerge dall'allegata perizia asseverata a firma del tecnico \_\_\_\_\_ la demolizione della \_\_\_\_\_ (riportare sinteticamente la descrizione della difformità parziale) abusivamente realizzata (costituita da \_\_\_\_\_) determinerebbe pregiudizio statico per le parti conformi;

#### OSSERVATO CHE (Nota n.2)<sup>15</sup>

Sussistono quindi nella fattispecie i presupposti per l'applicazione dell'art. 34, comma 2° del D.P.R. 380/01 e s.m.i., per l'irrogazione, in luogo di ordinanza di ripristino: di sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, in quanto trattasi di opere ad uso residenziale

**(oppure)**

pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, in quanto trattasi di opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

#### DATO ATTO CHE

Le opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire / DIA / SCIA n° \_\_\_\_\_ rilasciato consistono in \_\_\_\_\_ (riportare sinteticamente la descrizione della difformità parziale), e sono quantificabili dimensionalmente in mq/mc/mt. \_\_\_\_\_ di (specificare i parametri edilizio/urbanistici oggetto di modifica);

Tutto ciò premesso e considerato,

#### CHIEDE

l'applicazione alla fattispecie dell'istituto della c.d. "Fiscalizzazione" di cui all'art. 34, comma 2° del D.P.R. sopra citato, e la determinazione della relativa sanzione pecuniaria in luogo della sanzione ripristinatoria.

**Si allega:** Perizia tecnica asseverata e giurata in Tribunale, riportante la descrizione dello stato dei luoghi, e che attesti, nella fattispecie in esame, la esistenza della casistica dell'art. 34 del DPR n. 380/2001, cioè: che trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio, e non di casi di assenza di permesso o difformità, totale o essenziale, rispetto allo stesso; attesti l'impossibilità, sul piano sanzionatorio amministrativo, di procedere alla riduzione in pristino, verificando e dimostrando con adeguata documentazione tecnico-specialistica, che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali che determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi regolarmente eseguite; che evidenzi che l'unica possibilità per il mantenimento dell'opera sia l'utilizzazione della "fiscalizzazione" ai sensi dell'articolo 34, 2° comma, del D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i.

- idonea documentazione e rappresentazione grafica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso, costituita da:
  - ✓ piante / prospetti / sezioni del progetto autorizzato in scala 1:100
  - ✓ piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto ed eventuali particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione
  - ✓ piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100
  - ✓ relazione tecnica asseverata
  - ✓ fotografie dello stato attuale, non scannerizzate
  - ✓ computo metrico estimativo inerente le opere oggetto di fiscalizzazione, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale
  - ✓ Parere e/o dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., inerente al rispetto delle norme igienico sanitarie ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001
  - ✓ (quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso)
  - ✓ (ogni altra documentazione tecnico-amministrativa inerente la specificità del caso)

<sup>15</sup> nota n. 2: Testo modificato per correzione di errore materiale/formattazione.



✓ dichiarazione di responsabilità da parte del richiedente (**Modello 2**);

Con osservanza.

Soc. / Proprietà, (altro) tecnico

**MODELLO 2  
ASSEVERAZIONE**

Spett.le COMUNE DI  
CASALNUOVO DI NAPOLI  
III Settore Pianificazione Urbanistica e LL.PP.  
Corso Umberto I n°480  
80013 Casalnuovo di Napoli (NA)

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, in qualità di titolare del Permesso di Costruire / DIA / SCIA n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per lavori di \_\_\_\_\_ sul terreno / fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, distinto in N.C.T. / N.C.E.U. Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_

**Consapevole delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza dei benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere; sotto la propria responsabilità (articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n°445)**

**DICHIARA**

- Di essere a conoscenza che l'art. 34 del DPR 380/2001 prevede, per le opere eseguite in parziale difformità dal titolo edilizio, in via prioritaria (comma 1°) la demolizione a cura dei responsabili o, in difetto, del Comune, comunque a spese degli stessi, a meno che (comma 2°) tale demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ipotesi nella quale viene applicata una sanzione pecuniaria proporzionale al doppio del costo di produzione o al valore venale (a seconda della destinazione, residenziale o diversa) della parte difforme;
- Di essere a conoscenza che tale provvedimento, di c.d. "fiscalizzazione" dell'illecito, non equivale ad una sanatoria, non producendo in particolare, sul piano penale, effetti estintivi analoghi a quelli previsti dall'art. 45 DPR 380/2001 e dall'art. 38 L. 47/85 e s.m.i., ma solo l'impossibilità, sul piano sanzionatorio amministrativo, di procedere alla riduzione in pristino (o all'acquisizione al patrimonio comunale), così come normalmente è previsto dall'art. 31 DPR 380/2001, per i casi di assenza di concessione ovvero difformità, totale o essenziale, rispetto alla stessa, e dal primo comma dello stesso art. 34, per i casi di difformità parziali tecnicamente eliminabili;
- Di essere consapevole che non si tratta di una regolarizzazione dell'illecito, bensì della presa d'atto da parte della Pubblica Amministrazione dell'impossibilità di provvedere alla eliminazione delle conseguenze dallo stesso derivate, in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle rimanenti parti assentite; il che non equivale a conferire una patente di liceità a dette opere, né, soprattutto, ad autorizzarne il completamento, considerato che le stesse, allo stato in cui si trovano, vengono tollerate solo in funzione della conservazione di quelle legittimamente realizzate;
- Di comprendere che l'ordinamento giuridico vigente tollera le conseguenze dell'illecito già realizzato solo a causa dell'inscindibilità delle opere difformi dalle rimanenti parti dell'immobile, ma non certo riconosce la definitiva inseribilità, a tutti gli effetti, di quanto illegittimamente realizzato nel contesto urbanistico;
- Di essere consapevole, pertanto, che la "fiscalizzazione" richiesta non equivale a sanatoria delle opere abusive né tantomeno ne autorizza il completamento; quindi, a procedura completata, in caso di nuovi e successivi lavori (di completamento o altro) inerenti le parti abusive dell'immobile, oggetto di fiscalizzazione, le parti abusive dell'immobile saranno nuovamente passibili delle sanzioni amministrative (demolizione) di cui al citato art. 34 del DPR 380/2001, e penali di cui all'articolo 44 dello stesso Decreto.

Casalnuovo di Napoli, addì \_\_\_\_\_

La Soc. / Proprietà, (altro)

**MODELLO 3**

COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI

Provincia di Napoli

**SETTORE 3°: PIANIFICAZIONE URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI**

Servizio Urbanistica

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL III SETTORE**

**OGGETTO:** Sanzione per "fiscalizzazione" ex articolo 34 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., importo a carico di \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DEL III SETTORE**

**Premesso che:**

- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, è titolare del Permesso di Costruire / DIA / SCIA n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per lavori di \_\_\_\_\_ sul terreno / fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, distinto in N.C.T. / N.C.E.U. Foglio \_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_;

- il progettista è il/lo Ing. / Arch. / Geom. \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo / Ordine dei \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_, professionalmente domiciliato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

- il Direttore dei Lavori è il/lo Ing. / Arch. / Geom. \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo / Ordine dei \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_, professionalmente domiciliato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ P. IVA \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

- il sig. \_\_\_\_\_, precedentemente generalizzato, in data \_\_\_\_\_ prot. n° \_\_\_\_\_, trasmetteva la richiesta di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 comma 2 DPR 380/2001, relativa al seguente titolo edilizio: P.d.C. n. \_\_\_ rilasciato in data \_\_\_\_\_, trattandosi di opere realizzate in tutte le loro parti e pertanto eseguite abusivamente, e non sanabili, e con i presupposti di emissione di ordinanza di demolizione. La citata proprietà \_\_\_\_\_ nell'allegata perizia, asseverata e giurata \_\_\_\_\_ a firma del tecnico \_\_\_\_\_, attesta che la demolizione delle porzioni abusive determinerebbe pregiudizio statico per le parti conformi; per cui, nella stessa istanza, è stato chiesto di procedere con la fiscalizzazione ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001;

- la richiesta di fiscalizzazione è completa di idonea documentazione e rappresentazione grafica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso; è altresì allegata la dichiarazione di responsabilità da parte del richiedente;

- le opere eseguite abusivamente sul fabbricato \_\_\_\_\_ consistono in \_\_\_\_\_;

- ai sensi dell'art. 34 DPR 380/2001, 2° comma quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come è la preesistente costruzione, il Dirigente responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n°392 e s.m.i., della parte dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire **quando ad uso residenziale**;

- il calcolo della sanzione, ai sensi della L. 392/78 è stato determinato come segue:

**Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione), stabilito ai sensi della L.n°392/1978:**

**Sc** (Superficie convenzionale) = **Sa** = ..... mq.;

**Cc** = Costo costruzione: ..... (art.22 L.392/78);

**Tc** = Tipologia Classe: A... coeff. .... (art.16 L.392/78);

**D** = Demografia: Abitanti > di 10.000 coeff. 0,90 (art.17 L.392/78);

**U** = Ubicazione: ..... coeff. .... (art.18 L.392/78);

**Lp** = Livello di piano: ..... coeff. .... (art.19 L.392/78);

**V** = Vetustà: Anni ..... coeff. .... (art.20 L.392/78);

**Cs** = Conservazione stato: ..... coeff. .... (art.21 L.392/78);

da cui si è determinato il seguente **Cup** (Costo unitario di produzione): **Cup** = Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs = (€) .....

da cui il Valore locativo : **Val** = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x Cup = (€) .....

**Sanzione:** doppia del Val (Valore locativo) = Val x 2 = € .....

- in questo caso l'importo complessivo ammonta a € .....  
(...../...) da imputarsi al Cap. di Bilancio inerente le Risorse n°.....;  
(oppure)

- ai sensi dell'art. 34 DPR 380/2001, 2° comma quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come è la preesistente costruzione, il Dirigente

responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire **quando ad uso diverso da quello residenziale**;

- il calcolo della sanzione, vista la comunicazione inerente la determinazione del valore venale (V.V.) delle opere oggetto di fiscalizzazione da parte dell'Agenzia del Territorio, acquisita al protocollo dell'Ente al n. .... del....., è determinato come segue:

**Sanzione: doppia del V.V. (valore venale) = Val x 2 = € .....**;

**Preso atto** del combinato disposto degli artt. 107 e 179, del T.U. 18 agosto 2000, n°267, e degli art. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 165 del 30 marzo 2001;

**Visto:**

- il D.lg. n°267/2000 e s.m.i.;

- il Decreto Sindacale prot.n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di nomina del sottoscritto quale Responsabile del III Settore Pianificazione Urbanistica – LL.PP.;

#### **D E T E R M I N A**

Di prendere atto della perizia di parte e dichiarazione di ammissibilità della fiscalizzazione;

Di prendere atto del versamento della sanzione per € \_\_\_\_\_ pari al doppio del valore venale, dell'opera realizzata in difformità dal Permesso di Costruire, **avente uso residenziale**

(oppure)

**avente uso diverso da quello residenziale,**

da imputarsi sul cap. di Bilancio Risorse n° \_\_\_\_\_;

Di provvedere alla "fiscalizzazione" ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001 e s.m.i., in luogo della rimessa in pristino per le opere realizzate abusivamente, come meglio descritte in premessa quale parte integrante della presente Determina del Responsabile del III Settore;

Di trasmettere copia della presente determinazione all'Ufficio Antiabusivismo e al Settore Finanziario comunale per gli adempimenti consequenziali.

#### **Il Responsabile del III Settore**

**Visto:**

- La relazione istruttoria che precede;
- Il Decreto del Sindaco del Comune di Casalnuovo di Napoli n.° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con il quale si conferiva incarico al sottoscritto di Responsabile del III Settore Pianificazione Urbanistica – LL.PP ai sensi dell'art. 110, comma 1 del D.lgs. n.° 267/2000;
- Il D.lgs n. 267/2000;
- Il D.lgs.n. 165/2001;
- Il regolamento per la disciplina dell'attribuzione dei compiti gestionali ai funzionari interni all'Amministrazione Comunale di Casalnuovo di Napoli, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n.° 5 del 18/02/1997;

#### **DETERMINA**

- ✓ di adottare la "Procedura per la determinazione e l'applicazione della fiscalizzazione, ai sensi dell'art. 34, 2° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i." secondo lo Schema e i Modelli allegati alla presente;
- ✓ di stabilire che, nella trattazione dei procedimenti a istanza di parte inerenti i permessi di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01, e la determinazione e l'applicazione della fiscalizzazione, ai sensi dell'art. 34, 2° comma del DPR n. 380/01, si segua un ordine di istruttoria indipendente dalle istanze inerenti i permessi di costruire "ordinari", sempre nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione.

## **ALLEGATO C - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

#### **A.1 Edilizia residenziale**

#### **A.2 Edilizia non residenziale**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)

#### **A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)

DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)

#### **A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99

DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – "Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)

## **B. REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini**

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).

CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907

D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.

LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies

LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9

DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)

### **B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)**

#### **B.2.1 Fasce di rispetto stradali**

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28

DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.

#### **B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

#### **B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715

#### **B.2.4 Rispetto cimiteriale**

REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166

DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57

#### **B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)**

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)

#### **B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163

#### **B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori**

DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4

#### **B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)

#### **B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

(A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le

Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)

#### **B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo**

REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55

#### **B.3 Servitù militari**

DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI, articolo 320 e ss. (*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI

(*Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa*)

DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)

#### **B.4 Accessi stradali**

DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001

(Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)

#### **B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate

sostanze pericolose).

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)

#### **B.6 Siti contaminati**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V "Bonifica di siti contaminati"

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471

(Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)

### **C. VINCOLI E TUTELE**

**C.1 Beni culturali** (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I

#### **C.2 Beni paesaggistici**

DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)

#### **C.3 Vincolo idrogeologico**

REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267 , concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5

#### **C.4 Vincolo idraulico**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115

REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98

REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze)

DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)

#### **C.5 Aree naturali protette**

LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)

#### **C.6 Siti della Rete Natura 2000**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)

#### **C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda

### **D. NORMATIVA TECNICA**

#### **D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)**

DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII

#### **D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica**

ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (*Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone*) Allegato A (*classificazione sismica dei comuni italiani*) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")

DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)

CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia )

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985

#### **D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)

#### **D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ) in particolare Parte II, Capo III

LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24

LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)

#### **D.5 Sicurezza degli impianti**

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)

#### **D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni**

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)

DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)

#### **D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto**

DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256

DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)

#### **D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici**

DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)



DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)

DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

#### **D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici**

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)

LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4

#### **D.10 Produzione di materiali da scavo**

DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis

DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.

DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)

#### **D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)**

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)

#### **D.12 Prevenzione inquinamento luminoso**

LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)

### **E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI**

#### **INSEDIAMENTI O IMPIANTI**

##### **E.1 Strutture commerciali**

##### **E.2 Strutture ricettive**

##### **E.3 Strutture per l'agriturismo**

LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5

##### **E.4 Impianti di distribuzione del carburante**

##### **E.5 Sale cinematografiche**

##### **E.6 Scuole e servizi educativi**

DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)

CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)

##### **E.7 Associazioni di promozione sociale**

##### **E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande**

DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.

REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004

ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")

#### **E.9 Impianti sportivi**

DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)

DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)

#### **E.10 Strutture Termali**

#### **E.11 Strutture Sanitarie**

DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e sociosanitarie)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)

#### **E.12 Strutture veterinarie**