



COMUNE DI CASTELLO DI CISTERNA

PROVINCIA DI NAPOLI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

AGGIORNAMENTO: OTTOBRE 2014

ING. GUERCIA GABRIELE

COLLABORAZIONE ARCH. GUERCIA ASSUNTA

DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

- PARTE PRIMA -

CAPITOLO I NORME GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 Osservanza del Regolamento Edilizio
- Art. 3 Aggiornamento, validità, efficacia, sostituzione e modifiche
del Regolamento Edilizio. Sanzioni
- Art. 4 Sportello Unico per le Attività Produttive
- Art. 5 Sportello Unico per l'Edilizia

CAPITOLO II INDICI E PARAMETRI

- Art. 6 Definizioni
- Art. 7 Parametri edilizi
- Art. 8 Parametri urbanistici

CAPITOLO III LA COMMISSIONE EDILIZIA (NEL CASO CHE L'AMMINISTRA- ZIONE COMUNALE INTENDA ISTITUIRLA)

- Art. 9 Compiti della Commissione Edilizia
- Art. 10 Nomina e composizione della Commissione Edilizia
- Art. 11 Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 12 Commissione Edilizia Integrata

CAPITOLO IV TIPOLOGIE DI INTERVENTO

- Art. 13 Manutenzione ordinaria
- Art. 14 Manutenzione straordinaria
- Art. 15 Restauro e risanamento conservativo

Art. 16	Ristrutturazione edilizia
Art. 17	Ristrutturazione urbanistica
Art. 18	Interventi di nuova costruzione
Art. 19	Sistemazione di aree inedificate
Art. 20	Destinazioni d'uso
Art. 21	Frazionamenti

NORME E PROCEDURE PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

- PARTE SECONDA -

CAPITOLO I PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI DEI LAVORI

Art. 22	Opere soggette e titolo all'esecuzione degli interventi
Art. 23	Soggetti aventi titolo all'esecuzione degli interventi
Art. 24	Documentazione attestante il titolo
Art. 25	Attività edilizia libera
Art. 26	Progettisti

CAPITOLO II PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 27	Oggetto
Art. 28	Istanza e documentazione da allegare
Art. 29	Accettazione e controllo delle istanze di Permesso di Costruire
Art. 30	Interventi sostitutivi
Art. 31	Atto di Permesso di Costruire
Art. 32	Contributo di costruzione (oneri di concessione)
Art. 33	Effetti del Permesso di Costruire
Art. 34	Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire
Art. 35	Trasferibilità del Permesso di Costruire

Art. 36	Revoca e annullamento del Permesso di Costruire
Art. 37	Varianti al Permesso di Costruire
Art. 38	Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici
Art. 39	Permesso di Costruire in sanatoria

CAPITOLO III SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A)

Art. 40	Oggetto
Art. 41	Segnalazioni e documentazione da allegare
Art. 42	Accettazione e verifica delle S.C.I.A.
Art. 43	Decadenza della S.C.I.A.
Art. 44	Annullamento della S.C.I.A.
Art. 45	Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla S.C.I.A.

CAPITOLO IV NORME IN MATERIA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Art. 46	Parcheeggi pertinenziali
---------	--------------------------

CAPITOLO V PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Art. 47	Piani Urbanistici Attuativi
Art. 48	Procedimento di Formazione dei Piani Urbanistici Attuativi

CAPITOLO VI LAVORI DI SICUREZZA ED INTERESSE PUBBLICO

Art. 49	Lavori di sicurezza
Art. 50	Lavori di interesse pubblico
Art. 51	Opere urgenti ed indifferibili

CAPITOLO VII PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI

Art. 52	Pubblicità dei provvedimenti amministrativi
Art. 53	Accesso agli atti amministrativi

PROCEDURE PER L'ESECUZIONE ED IL CONTROLLO DELLE OPERE

- PARTE TERZA -

CAPITOLO I ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 54 Responsabilità nell'esecuzione dei lavori
- Art. 55 Comunicazione di inizio dei lavori – Punti fissi
- Art. 56 Organizzazione del cantiere
- Art. 57 Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo
pubblico. Materiali d'impiego e di risulta
- Art. 58 Custodia del cantiere
- Art. 59 Documenti da conservare in cantiere
- Art. 60 Direttore dei Lavori e Costruttore
- Art. 61 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle
costruzioni. Tenuta del cantiere
- Art. 62 Ultimazione dei lavori
- Art. 63 Agibilità degli edifici

CAPITOLO II GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art. 64 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei
lavori
- Art. 65 Ponti e scale di servizio
- Art. 66 Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade
adiacenti ai cantieri.
- Art. 67 Responsabilità degli esecutori delle opere
- Art. 68 Rimozione delle recinzioni
- Art. 69 Contravvenzioni

**PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E CARATTERI DELLO SPAZIO URBANO
DISCIPLINA NORMATIVA IGIENICA E TECNICA**

- PARTE QUARTA -

CAPITOLO I INDICAZIONI GENERALI

Art. 70	Contenimento energetico
Art. 70 bis	Aspetto dei fabbricati
Art. 71	Intonacatura e tinteggiatura degli edifici
Art. 72	Manutenzione dei prospetti degli edifici
Art. 73	Aggetti e sporgenze
Art. 74	Decoro ed arredo urbano
Art. 75	Mostre, vetrine ed insegne in genere
Art. 76	Tende aggettanti sullo spazio pubblico
Art. 77	Tabelle e numeri civici
Art. 78	Recinzioni

**CAPITOLO II FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI. NORME IGIENICHE E
TECNICHE**

Art. 79	Prescrizioni per l'accesso e la fruibilità per persone fisicamente impediti
Art. 80	Spazi interni agli edifici
Art. 81	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie
Art. 82	Classificazione dei locali
Art. 83	Caratteristiche dei locali
Art. 84	Classificazione dei piani
Art. 85	Soffitti inclinati o soppalchi
Art. 86	Piani interrati

Art. 87	Piani seminterrati
Art. 88	Piani terreni
Art. 89	Piani sottotetto
Art. 90	Locali integrativi per la residenza
Art. 91	Nuove case rurali

CAPITOLO III NORME DI SICUREZZA E DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 92	Salubrità del terreno
Art. 93	Isolamento dall'umidità
Art. 94	Isolamento termico. Impianti di riscaldamento
Art. 95	Isolamento fonico
Art. 96	Classificazione delle acque. Reti fognarie
Art. 97	Approvvigionamento idrico degli alloggi
Art. 98	Impianti sanitari degli alloggi
Art. 99	Impianti elettrici
Art. 100	Impianti per le lavorazioni insalubri
Art. 101	Prevenzione incendi. Edifici di altezza inferiore a ml 24,00
Art. 102	Centrali termiche
Art. 103	Autorimesse
Art. 104	Nullaosta dei VV. FF.
Art. 105	Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto
Art. 106	Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e di condizionamento
Art. 107	Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
Art. 108	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
Art. 109	Rinvio a leggi e norme particolari

CAPITOLO IV NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- Art. 110 Manutenzione delle aree scoperte
- Art. 111 Depositi di materiali su aree scoperte
- Art. 112 Esposizione a cielo libero di merci
- Art. 113 Strutture precarie, smontabili, trasferibili, gonfiabili

CAPITOLO V USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 114 Occupazione temporanea o permanente di spazio (suolo o
 sottosuolo) pubblico
- Art. 115 Rinvenimenti e scoperte
- Art. 116 Uso di scarichi e di acque pubbliche

DISCIPLINA DI CARATTERE GENERALE

- PARTE PRIMA -

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Articolo 1

Oggetto del Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale.

In particolare, il presente per ogni intervento di trasformazione degli edifici e dell'ambiente costruito e naturale:

- disciplina norme, prescrizioni e procedure amministrative per i soggetti pubblici e privati richiedenti gli interventi e per la Pubblica Amministrazione;
- definisce i caratteri generali e particolari l'attuazione ed il controllo per ciascun intervento;
- disciplina con prescrizioni in materia tecnica, di igiene, sicurezza, buona costruzione e fruibilità degli spazi.

Articolo 2

Osservanza del Regolamento Edilizio

Ai sensi e per gli effetti della legislazione vigente, il titolare del *Permesso di Costruire*, della *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*, il Committente, il Direttore dei Lavori e l'Esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

Per quanto non previsto dal presente *Regolamento Edilizio*, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali emanate ed emanande che disciplinano la materia, nonché le prescrizioni della vigente pianificazione

urbanistica generale.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alla legislazione nazionale ed alle altre disposizioni in vigore.

Articolo 3

Aggiornamento, validità, efficacia, sostituzione e modifiche del Regolamento Edilizio. Sanzioni

Nuove norme, statali o regionali, sono operative dal momento in cui diventano esecutive, senza necessità di revisione o nuova approvazione del presente *Regolamento Edilizio*.

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente *Regolamento Edilizio* sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultano incompatibili con le norme in esso contenute.

Dalla data di entrata in vigore, il *Regolamento Edilizio* assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento edilizio nell'intero territorio comunale.

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero previste da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare con il *CAPO II* (Sanzioni) del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

Articolo 4

Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

Ai sensi del *D.P.R. 7 Settembre 2010 n. 160* è individuato lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto interventi relativi all'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione,

ristrutturazione o riconversione, ampliamento e trasferimento.

Lo svolgimento dei procedimenti, attivati sulla base della norma di cui al presente articolo, avviene nei modi e termini delle disposizioni ivi riportate (D.P.R. 7 Settembre 2010 n. 160).

Articolo 5

Sportello Unico per l'Edilizia

Con riferimento al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 si istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia, cui compete la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio per quanto attiene all'urbanistica e l'edilizia.

Tale Ufficio cura tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione e, ove occorra, le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o segnalazione di inizio attività. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle *Segnalazioni Certificate di Inizio Attività* e delle domande per il rilascio dei *Permessi di Costruire* e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresi il *Certificato di Agibilità* ed i progetti approvati dalla Soprintendenza per i Beni APSAE ai sensi e per gli effetti del D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.;
- b) all'informazione sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta, a chi abbia interesse, accesso gratuito anche in via telematica alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) alle adozioni, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia

interesse, ai sensi degli *artt. 22 e seguenti* della *L. 7 Agosto 1990 n. 241* nonché delle norme comunali di attuazione;

- d) al rilascio dei *Permessi di Costruire*, dei *Certificati di Agibilità*, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico – ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'Amministrazione Comunale, il privato e le altre Amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della *Parte II* del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

CAPITOLO II – INDICI E PARAMETRI

Articolo 6

Definizioni

Per l'applicazione delle norme e procedure del Regolamento Edilizio, si assumono le seguenti definizioni:

Costruzione: opera edilizia realizzata fuori o entro terra con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal *capo I* del *titolo III* del *D. L. 30 Aprile 1992 n. 285* e ss. mm. ii. (*Nuovo Codice della Strada*).

Unità immobiliare: complesso di stanze e vani accessori che determinano una autonomia funzionale, e a cui si accede con ingresso indipendente.

Piano: spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento e dal soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo, ed in particolare:

- **piano terra:** il piano di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo

punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione esterna;

- **piano seminterrato:** il piano di una costruzione il cui soffitto abbia su almeno un lato perimetrale una quota uguale o superiore a ml 0,70 rispetto al terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione esterna;
- **piano interrato:** il piano di una costruzione il cui estradosso del solaio in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore o pari a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione esterna;
- **sottotetto:** spazio che intercorre tra il solaio di copertura ed il lastrico solare dell'unità immobiliare posta all'ultimo piano.

Volume tecnico: spazio che attiene esclusivamente alle porzioni di fabbricato destinate ad ospitare impianti legati ad un rapporto di strumentalità necessario all'utilizzazione dello stesso, e documentato mediante layout tecnico.

Spazio interno scoperto: area scoperta ~~circondate~~ delimitata da facciate della costruzione per uno sviluppo in lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- **cortile:** spazio interno circondato da facciate della costruzione con normali minime tra le facciate prospettanti non inferiori a ml 8,00 e superficie di pavimento superiore a 1/5 della superficie delle pareti circostanti;
- **patio:** spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml 4,00;
- **chiostrina:** spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 della superficie delle pareti circostanti e con normale minima, misurata in corrispondenza di ogni finestra, non inferiore a ml 3,00;
- **cavedio:** spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il

passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quelle minime delle chiostrine, e comunque non inferiore mq 1,00 e sul quale non prospettano pareti finestrate.

Spazio aperto coperto: area coperta annessa alle costruzioni. In particolare:

- **porticato:** spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, in relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;
- **loggia e terrazza coperta:** spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione o pertinenza dell'unità abitativa.

Arredo per spazi esterni: costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni in stretto rapporto di pertinenza con questi. In particolare:

- **gazebo:** costruzione in legno o in acciaio, priva di fondazioni, con ancoraggi provvisori al piano di appoggio, con copertura in legno, acciaio, tessuto o essenze arboree, di superficie non superiore a mq 25,00 e altezza massima pari a ml 3,50;
- **pergolato:** costruzione in legno o in acciaio, priva di fondazioni, con ancoraggi provvisori al piano di appoggio, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree, di superficie non superiore a mq 30,00 e altezza massima pari a ml 3,50;
- **grillage:** struttura orizzontale o verticale che non delimita spazi, in legno forato, per il sostegno di essenze arboree.

Articolo 7

Parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici, si assumono i seguenti parametri:

superficie utile, espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non) misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre. Dal computo delle superfici

utili sono esclusi i porticati pubblici e condominiali, le scale, le logge coperte, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche, la sede dell'ascensore e quella dell'autoclave, i piani cantinati e i sottotetti se non destinati a residenza.

Superficie non residenziale, espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio dell'unità immobiliare, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, vani porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- cantinole, soffitte, sottotetti non abitabili, camere d'aria, alloggiamenti impianti tecnologici ed altri locali similari;
- autorimesse singole e collettive;
- androni, porticati non destinati ad uso pubblico, logge, terrazze e balconi.

Superficie complessiva, espressa in metri quadrati, è la superficie costituita dalla somma della superficie utile e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

Volume complessivo di un edificio, espresso in metri cubi, è la somma dei volumi lordi di ogni piano. Il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda (delimitata dal perimetro esterno della muratura) di ogni piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai.

Nel caso di quote variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza fuori terra della parte emergente la sistemazione esterna è calcolata come media delle altezze di progetto in corrispondenza degli spigoli del fabbricato.

In presenza di dislivelli superiori a ml 0,60 tra la massima quota di sistemazione esterna e quella di riferimento pubblica (marciapiede o piazza) e/o privata (viale di accesso misurata in corrispondenza dell'accesso al lotto), il prodotto della misura eccedente ml 0,60 per la superficie lorda del fabbricato sarà computato nel calcolo della volumetria del fabbricato.

I casi particolari relativi a distribuzioni orografiche naturali, caratterizzate da elevati discostamenti tra la quota di riferimento pubblica e/o privata con quella

del lotto di intervento, possono essere trattati con esclusione delle disposizioni di cui al punto che precede.

Per le coperture inclinate (a falde o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio di calpestio e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato di copertura.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto.
- b) I porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, e i porticati condominiali se non eccedenti il 20 % della superficie coperta dell'edificio.
- c) Le rientranze dei balconi e gli sbalzi.
- d) Le logge, le terrazze coperte se non eccedenti il 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare cui sono destinate a pertinenza.
- e) I volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnologici legati ad un rapporto di strumentalità necessario all'utilizzazione dello stesso, documentato mediante layout tecnico. Ovvero i volumi relativi a:
 - alloggiamento serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
 - alloggiamento meccanismi per l'utilizzo di fonti di energia alternativa (installazione di pannelli solari e fotovoltaici).
- f) I vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione; i volumi relativi agli extra corsa degli ascensori.
- g) I locali aventi funzione di camera d'aria (predisposti per il contenimento dei consumi energetici sui lastrici solari o porzione di essi) a semplice o a doppia falda, la cui altezza sui fronti non può superare il limite di ml 0,50 misurato dal piano del lastrico solare, con altezza massima al colmo di ml 2,40.
- h) I locali interrati, i locali seminterrati, a meno dei casi in cui siano riservati

all'uso permanente per civile abitazione (tavernette o simili) o per attività artigianali e per altri usi rientranti fra quelli consentiti nella tipologia di zona. Se il piano seminterrato e/o simile emerge oltre ml 1,00 dal piano di sistemazione esterna (altezza calcolata come media di tutte le altezze di progetto riferite alle quote di sistemazione esterna in corrispondenza degli spigoli del fabbricato), qualunque sia l'uso, sarà conteggiato il relativo volume (per la parte emergente dalla sistemazione esterna).

- i) Limitatamente alle zone residenziali, i locali sottotetto estesi all'intero lastrico solare, non abitabili, con altezza media inferiore a ml 2,25 privi di abbaini, lucernari e simili, forniti di limitate aperture (nella misura massima di 1/15 della superficie pavimentata).
- j) Il volume eccedente come risultante dalla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse dalle precedenti e quindi con differente spessore, laddove consentito.
- k) I volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione e/o il superamento delle barriere architettoniche.
- l) I volumi riconducibili ai maggiori spessori degli elementi verticali ed orizzontali, nei casi di riduzione dell'indice di prestazione energetica degli edifici nuovi e/o di quelli esistenti oggetto di interventi di riqualificazione energetica, in conformità alle disposizioni della *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21/2011*.
- m) I gazebo, i pergolati e i grillage.

Altezza massima della costruzione, espressa in metri lineari, deve essere misurata dal marciapiede della sede stradale se il fabbricato è prospiciente la suddetta sede ed è allineato sul filo stradale. In tutti gli altri casi deve essere misurata dal piano di sistemazione esterna.

Nel caso in cui fossero previste delle differenze di quote tra le aree circostanti il fabbricato, si assumerà come quota di riferimento quella media tra le quote

di progetto in corrispondenza degli spigoli del fabbricato.

L'altezza si misurerà dunque dal piano di riferimento, come sopra definito, alla linea di copertura determinata dal piano di calpestio del lastrico solare.

Per gli edifici coperti a tetto, l'altezza si misurerà dal piano di riferimento:

- alla linea di gronda se il tetto ha una sola falda;
- alla più alta linea di gronda se il tetto ha più falde.

La linea di gronda non deve superare la sporgenza massima di ml 1,20 dalla parete verticale.

Nel caso in cui la pendenza della copertura superi il 35%, l'altezza va misurata ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Le altezze massime dei fabbricati, in caso di riduzione dell'indice di prestazione energetica, usufruiscono di deroga ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla *Deliberazione di C. C. n. 21/2011*.

Distanza tra le facciate, espressa in metri lineari, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, in pianta (sul piano orizzontale) ed in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, se di sporgenza superiore a ml 1,20. Per sporgenze delle strutture a sbalzo inferiori o uguali a ml 1,20 la misura della distanza tra le facciate non tiene conto della loro dimensione.

Le norme relative alle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedi, etc.), salvo il caso in cui le facciate di una stessa costruzione costituiscano "rientranza planimetrica" la cui profondità non superi 1/4 della larghezza.

Le distanze tra le facciate dei fabbricati, in caso di riduzione dell'indice di prestazione energetica, usufruiscono di deroga ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla *Deliberazione di C. C. n. 21/2011*.

Distanza dai confini e dal filo stradale, espressa in metri lineari, è la distanza minima tra la proiezione verticale di un fabbricato, misurata in modo radiale nei punti di massima sporgenza compresi anche balconi aperti, pensiline e simili se di sporgenza superiore a ml 1,20 e la linea di confine del lotto o del filo stradale pubblico esistente e/o di progetto nella strumentazione urbanistica vigente. Per sporgenze delle strutture a sbalzo inferiori o uguali a ml 1,20 la misura della distanza del fabbricato dai confini e/o dal filo stradale non tiene conto della loro dimensione.

Le distanze dei fabbricati dai confini e dal filo stradale, in caso di riduzione dell'indice di prestazione energetica, usufruiscono di deroga ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui alla *Deliberazione di C. C. n. 21/2011*.

Articolo 8

Parametri urbanistici

Ai fini dell'applicazione del *Regolamento Edilizio* e degli strumenti urbanistici, si assumono i seguenti parametri quantitativi:

superficie territoriale: espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura, al netto della grande viabilità esistente o prevista;

superficie fondiaria, espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tale superficie può essere suddivisa in lotti di dimensioni non inferiori all'unità minima di intervento. Laddove è consentito l'intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile, al netto delle strade pubbliche esistenti e di progetto e delle aree per l'urbanizzazione secondaria;

densità territoriale, è il rapporto tra il numero degli abitanti e la superficie territoriale, espressa in ettari;

lotto minimo di intervento, espresso in metri quadrati, è la superficie necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria;

indice di fabbricabilità territoriale, espresso in metri cubi/metri quadrati, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in metri cubi/metri quadrati, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

superficie coperta, espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione dei gazebo, dei pergolati, dei grillage e delle parti aggettanti aperte e/o delle rientranze di larghezza fino a ml 1,20;

numero di piani, è il numero dei piani fuori terra dell'edificio, compresi il seminterrato e il sottotetto se abitabili;

rapporto di copertura: è il rapporto, espresso in percentuale, tra la misura della superficie coperta e la misura della superficie fondiaria;

superficie per le opere di urbanizzazione primaria, espressa in metri quadrati, è la somma delle aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade carrabili e pedonali e spazi di sosta;
- b) spazi di parcheggio pubblico;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato primario;
- d) infrastrutture civili (rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, pubblica illuminazione);

superficie per le opere di urbanizzazione secondaria, espressa in metri

quadrati, è la somma delle le aree destinate a:

- a) attrezzature scolastiche;
- b) attrezzature di interesse comune (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, attrezzature religiose);
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato sportivo e impianti relativi e per il verde pubblico attrezzato naturale (escluso gli spazi per il verde primario);

indice di piantumazione, esprime il numero delle essenze arboree di alto fusto esistenti e/o da porre a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale;

parcheggi privati, espressa in metri quadrati, è la superficie dei parcheggi privati realizzati all'aperto (area destinata alla sosta delle auto e relativi spazi di manovra) al netto dei viali e/o rampe di accesso.

Per i parcheggi privati realizzati al coperto, la superficie deve essere computata, virtualmente, in ragione di mq 25,00 per ciascuno stallo o box effettivo.

CAPITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA (NEL CASO CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE INTENDA ISTITUIRLA)

Articolo 9

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia, organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale, esprime parere sulla legittimità degli interventi proposti in relazione alle norme urbanistico - edilizie comunali, regionali e statali, con riferimento anche agli aspetti architettonici, ai fini del miglioramento della qualità urbana e ambientale del territorio.

La Commissione Edilizia, vista la relazione istruttoria redatta dal Responsabile del Procedimento, esprime il proprio parere in merito a:

- strumenti urbanistici generali o esecutivi, loro modificazioni e varianti, accordi di programma o conferenza di servizi, che comportino varianti allo strumento urbanistico;
- interpretazione delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente e del Regolamento Edilizio;
- richieste di Permesso di Costruire e varianti a permessi di costruire rilasciati;
- Segnalazioni Certificate di Inizio Attività alternative al Permesso di Costruire.

La Commissione, inoltre, può essere consultata a richiesta del Responsabile U.T.C. o del R.U.P., su questioni e/o pratiche attinenti le materie urbanistico – edilizie, e sui progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico.

La Commissione valuta la rispondenza delle opere proposte agli strumenti urbanistici, alle normative, ai regolamenti e in generale alle leggi vigenti; essa può indicare eventuali modifiche che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico. Quando la Commissione Edilizia ritiene di non poter dare parere favorevole ai progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicarne il motivo in forma scritta.

Articolo 10

Nomina e composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è nominata con delibera di Consiglio Comunale, previa presentazione dei curricula. La nomina dei componenti deve garantire, anche, la rappresentanza della opposizione politica (minoranze) mediante votazione separata alla quale partecipano esclusivamente i gruppi di opposizione. La Commissione Edilizia è formata da cinque esperti nominati a mezzo atto consiliare, da individuarsi tra le seguenti figure professionali:

- n. 1 Ingegnere,

- n. 1 Architetto,
- n. 1 Avvocato, esperto di legislazione urbanistica, edilizia, ambientale – paesistica,
- n. 2 persone, residenti nel Comune di Castello di Cisterna, particolarmente esperte in materia edilizia e urbanistica (preferibilmente tecnici).

Il Presidente è individuato con delibera di Consiglio Comunale tra i componenti eletti con la procedura riportata ai punti che precedono.

Nella prima seduta utile, il Presidente procede all'individuazione del Vicepresidente e del Segretario verbalizzante tra i componenti della Commissione stessa.

Tutti i membri non devono:

- 1) essere stati destituiti, dispensati o licenziati dall'impiego presso una Pubblica Amministrazione ovvero essere stati dichiarati decaduti da un pubblico impiego.
- 2) Aver riportato condanne penali per reati edilizi, né avere carichi pendenti per gli stessi reati, non devono aver riportato condanne penali, né essere sottoposti a misure di prevenzione o di sicurezza o di decisioni civili o di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa.
- 3) Trovarsi in alcuna delle condizioni previste dalle norme di cui al *Capo II Titolo III del D. Lgs.vo 18 Agosto 2000 n. 267* "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", relative all'incandidabilità, ineleggibilità, ed incompatibilità dei Consiglieri Comunali.
- 4) Essere scelti tra soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi od Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte all'attenzione della Commissione.
- 5) Essere amministratori o dipendenti dell'Ente.

I membri elettivi durano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e non possono essere rieletti se non dopo un triennio di *vacatio*; saranno

considerati decaduti se, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

Laddove il Presidente lo ritenga utile e necessario, per affari di speciale importanza, potranno essere invitate ad assistere alle adunanze, senza potere di voto, anche altre persone particolarmente esperte nelle tematiche trattate, nonché i Tecnici redattori della strumentazione urbanistica.

Articolo 11

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce, previa convocazione del Presidente, in funzione delle esigenze operative legate all'espletamento delle pratiche entro il tempo utile previsto dal presente regolamento.

All'uopo, nel rispetto dei tempi previsti dalla legge, dal presente regolamento e dal regolamento sul procedimento amministrativo in vigore presso l'Ente, il Responsabile del Procedimento istruisce le pratiche presentate e le trasmette al Presidente che curerà la convocazione dei membri della Commissione.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti della Commissione, oltre al Presidente.

I progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia devono essere accompagnati da una dettagliata relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento e la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, secondo le procedure di cui all'art. 1 della *L.R. Campania 28 Novembre 2001 n. 19*.

I pareri saranno resi a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti, nei quali, in qualsiasi modo, fossero materialmente interessati. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel

verbale della seduta.

La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i Progettisti per avere chiarimenti in merito al progetto da esaminare. Per argomenti di particolare importanza, la Commissione Edilizia può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori e rappresentanti di categorie sociali interessate.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione dell'atto amministrativo, che è riservato unicamente alle Autorità Comunali.

All'atto dell'insediamento, la Commissione Edilizia, su proposta del Presidente, approva, a maggioranza qualificata, le procedure relative:

- a) alle modalità di espressione del parere, tutelando le eventuali relazioni di minoranza;
- b) alla verbalizzazione delle riunioni;
- c) alla vidimazione degli atti e degli elaborati.

Articolo 12

Commissione Edilizia Integrata

La Commissione Edilizia Integrata è un organo tecnico - amministrativo che opera per l'esercizio della sub - delega regionale ai sensi delle *L. R. Campania 1 Settembre 1981 n. 65* e *L. R. Campania 23 Febbraio 1982 n. 10*, come conseguenza della delega alle Regioni delle funzioni dello Stato in materia di tutela dei beni ambientali, ai sensi del *D.P.R. 24 Luglio 1977 n. 616* e ss.mm.ii.- La Commissione Edilizia Integrata ha il compito di esprimere parere obbligatorio in merito alle materie sub - delegate di cui all'*art. 82 comma 2 lettere b), c), ed f)* del *D.P.R. 24 Luglio 1977 n. 616*, nonché di consulenza, per l'Amministrazione Comunale o il Responsabile del Servizio qualora lo ritengano opportuno, al fine della salvaguardia e della tutela di valori ambientali, paesistici, architettonici, e monumentali.

La Commissione Edilizia Integrata è composta dai membri della Commissione Edilizia di cui al precedente *art. 9* e da cinque esperti nominati secondo quanto disposto dalla *L. R. Campania 23 Febbraio 1982 n. 10*.

Le sedute della Commissione Edilizia Integrata sono valide quando sono presenti almeno tre esperti, oltre alla validità della Commissione Edilizia. Il Presidente ed il Segretario della Commissione Edilizia svolgono tali funzioni anche per la Commissione Edilizia Integrata. Gli esperti assenti senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, su certificazione del Presidente, sono dichiarati automaticamente decaduti. Il Consiglio Comunale provvede alla loro sostituzione.

In merito alle procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame e di espressione e registrazione del parere restano valide le modalità previste per la Commissione Edilizia.

L'espressione dei pareri, la conseguente verbalizzazione e le votazioni della Commissione Edilizia Integrata sono da tenersi distinte da quelle della Commissione Edilizia, assumendo i due organi ruoli e funzioni diversi nell'espressione di pareri di valenza diversa.

CAPITOLO IV - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Articolo 13

Manutenzione ordinaria

Sono da considerarsi **interventi di manutenzione ordinaria** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Articolo 14

Manutenzione straordinaria

Sono da considerarsi **interventi 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportano modifiche della destinazione d'uso.

Articolo 15

Restauro e risanamento conservativo

Sono da considerarsi **interventi di restauro e 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. 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.

Articolo 16

Ristrutturazione edilizia

Sono da considerarsi **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 compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello

preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Articolo 17

Ristrutturazione urbanistica

Sono da considerarsi **interventi di ristrutturazione urbanistica** gli interventi finalizzati 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.

Articolo 18

Interventi di nuova costruzione

Sono da considerarsi **interventi di nuova costruzione** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti tra le categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) 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 f);
- b) la realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie, da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radiotrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare

esigenze meramente temporanee;

- f) la realizzazione di interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) 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.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successivo rilascio di altro titolo abilitativo ad edificare sulle superfici stesse che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o trasferimento di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso.

Agli interventi di cui al presente articolo si applicano inderogabilmente le norme di cui all'art. 18 della L. 6 Agosto 1967 n. 765, come modificato dall'art. 2 della L. 24 Marzo 1989 n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

Articolo 19

Sistemazione di aree inedificate

Comprende interventi, senza la realizzazione di costruzioni, di sistemazione di aree non edificate ed in particolare:

- a) interventi di scavi e rinterri che comportino trasformazioni rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- b) pavimentazioni o impermeabilizzazioni di terreni naturali previa regolazione dei livelli;
- c) realizzazione di strade pedonali o veicolari, rampe e scale ad uso privato;
- d) realizzazione, modificazione o ampliamento di giardini o parchi ed aree

agricole con piantumazione e coltivazione di essenze vegetali ed opere connesse;

- e) realizzazione, modificazione o ampliamento di attrezzature sportive all'aperto.

Articolo 20

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee:

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività terziarie che non comportano accesso di pubblico;
- b) attività turistico - ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie), attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, laboratoriali e funzioni di servizio, attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- d) attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico;
- e) attività agricole o produttive connesse al loro svolgimento, ad esclusione della residenza.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinino un aumento piano - volumetrico, che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee, è soggetto a Permesso di Costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale, è soggetto a Permesso di

Costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole "zone E" è sempre soggetto a Permesso di Costruire.

L'elenco delle destinazioni di utilizzo e delle attività ammesse nelle zone omogenee (residenziali e industriali) è desumibile dalla *Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 13 Dicembre 2007*.

Articolo 21

Frazionamenti

La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento, solo nei casi in cui la suddivisione comporti anche cambio di proprietà, ad eccezione dei casi di successione per eredità.

Il frazionamento è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. La sola suddivisione di un'unità immobiliare senza conseguente cambio di proprietà è consentita anche nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria.

Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori va obbligatoriamente allegata la certificazione di presentazione al Catasto del frazionamento, anche nel caso in cui le opere non abbiano modificato l'abitabilità o l'agibilità preesistenti.

Non è consentito il frazionamento volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate alla residenza con superfici inferiori ai limiti normativi.

**NORME E PROCEDURE PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE
EDILIZIA E URBANISTICA
- PARTE SECONDA -**

CAPITOLO I - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI DEI LAVORI

Articolo 22

Opere soggette e titolo all'esecuzione degli interventi

Chiunque, nell'ambito del territorio comunale, intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento, tranne che per lavori di sicurezza, di interesse pubblico e dei lavori indicati all'*art. 6 del D.P.R. n. 380/2001* come "Attività edilizia libera".

Titoli abilitativi all'esecuzione degli interventi di cui al *comma 1* sono:

- il Permesso di Costruire;
- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Non possono essere oggetto di interventi di trasformazione le opere abusive o per le quali sia stata respinta la domanda di sanatoria.

Le opere per le quali è formalmente presentata una richiesta di concessione in sanatoria, ai sensi della *L. 28 Febbraio 1985 n. 47* e ss. mm. ii., della *L. 23 Dicembre 1994 n. 724* e della *L. R. Campania 18 Novembre 2004 n. 10*, nelle more del rilascio del titolo abilitativo, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nei casi di cui al precedente *comma 3* la demolizione delle opere illegittime o il ripristino dello stato dei luoghi antecedente la realizzazione delle opere illegittime rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

Articolo 23

Soggetti aventi titolo all'esecuzione degli interventi

Hanno titolo a richiedere provvedimenti autorizzativi all'esecuzione degli interventi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'*art. 1577 del Codice Civile*;
- g) l'affittuario agrario (*L. 11 Febbraio 1971 n. 11*) ed il concessionario di terre incolte (*D. L. 279/1944*), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, consorzi idrici, etc.), anche se non proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e comunque nell'ambito dei propri limiti istituzionali;
- j) l'acquirente che abbia ottenuto il possesso dell'immobile sulla base di contratto preliminare di compravendita;

In luogo del proprietario possono presentare domanda:

- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario.

I soggetti di cui al presente articolo possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione e di scritture private registrate.

Articolo 24

Documentazione attestante il titolo

I soggetti, come individuati all'articolo che precede, possono attestare i relativi diritti anche a mezzo autocertificazione e scritture private registrate.

Articolo 25

Attività edilizia libera

Salvo diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico - sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel *D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42* e ss. mm. ii., i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titoli abilitativi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione e/o superamento di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di ricerca di idrocarburi, e che siano

eseguite in aree esterne al centro abitato;

- d) mutamenti di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili con le singole zone territoriali omogenee;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al punto che precede, previa *Comunicazione di Inizio Lavori* (C.I.L.) da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio e non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici.
- b) 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 comprese la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque e locali tombati.
- c) I pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona "A" di cui al *D. M. 2 Aprile 1968 n. 1444*.
- d) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- e) Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali ad esercizio di impresa.

Limitatamente agli interventi di cui alla *Comunicazione di Inizio Lavori* (C.I.L.), l'interessato trasmette all'Amministrazione Comunale i dati identificativi dell'Assuntore dei Lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico

abilitato che attesti sotto la propria responsabilità la conformità dei lavori alla strumentazione urbanistica comunale.

Articolo 26

Progettisti

Per tutti gli interventi di cui ai precedenti articoli, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da Progettisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi Professionali e per i quali non sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

CAPITOLO II – PERMESSO DI COSTRUIRE

Articolo 27

Oggetto

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata alla richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Permesso di Costruire.

In particolare sono soggetti a Permesso di Costruire i seguenti interventi:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- d) variazioni della destinazione d'uso con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinino un aumento plano-volumetrico che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee;
- e) variazioni della destinazione d'uso nelle zone omogenee "A";

- f) variazioni della destinazione d'uso nelle zone agricole;
- g) variazioni della destinazione d'uso con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia.

Articolo 28

Istanza e documentazione da allegare

Ogni istanza di Permesso di Costruire, redatta in conformità alla modulistica nazionale unificata pubblicata sulla G. U. n. 161 del 14 Luglio 2014, deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia dagli aventi titolo.

Alla domanda devono essere allegati, pena la inammissibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati relativi all'immobile oggetto dell'intervento edilizio come di seguito elencato:

- a) copia del documento comprovante il titolo di cui all'*art. 23* del presente;
- b) copia delle dichiarazioni IMU e TARSU se dovute;
- c) dichiarazione, in forma di autocertificazione, del Progettista abilitato, iscritto al proprio Albo Professionale, dalla quale risulti che non sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale;
- d) progetto delle opere a farsi redatto da Professionista abilitato e costituito da:
 - elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto, comprensivo di documentazione fotografica a colori, e di progetto;
 - relazione tecnica che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere di progetto, unitamente alla descrizione delle strutture (portanti e non), alla verifica degli standard urbanistici con indicazione riepilogativa in una tabella sintetica (plano - volumetrica), e alle caratteristiche e dotazioni dell'immobile finalizzate al risparmio energetico, idrico e al reimpiego delle acque meteoriche;
 - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati, o approvati, e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché di rispetto delle norme

di sicurezza e igienico – sanitarie;

- certificazione energetica dell'edificio redatta ai sensi del *D. Lgs.vo n. 192/2005* e ss.mm.ii.;
- dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'*art. 481 del Codice Penale* in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera progettata, a firma del Progettista. Le prestazioni riguardano i requisiti obbligatori di cui alla legislazione richiamata dal presente Regolamento Edilizio - requisiti generali, particolari o raccomandati di cui alla *Direttiva CEE 89/106* che qui si intende integralmente richiamata - ed in vigore alla data di presentazione della domanda di Permesso di Costruire.

La dichiarazione è corredata dai relativi calcoli ove previsti, e dalle considerazioni giustificative;

- asseverazione del Progettista in merito alla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente e/o adottata;
- dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di cui all'*art. 77 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*, a firma del Progettista;
- documentazione inerente il calcolo degli oneri di costruzione;
- indicazione dei provvedimenti abilitativi e/o autorizzazioni dei fabbricati esistenti, nel caso di interventi su questi;
- atto unilaterale di obbligo o schema di convenzione di impegno a realizzare le opere di urbanizzazione ove ricorra il caso.

Gli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto dovranno essere corredata almeno da:

- a) cartografia in scala non inferiore a 1/2000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente, della aerofotogrammetria e planimetria catastale aggiornata con evidenziazione del lotto oggetto dell'intervento ed ubicazione dell'opera di progetto;
- b) planimetria quotata dell'area di intervento in scala non inferiore a 1/500, estesa per un raggio di almeno ml 20,00 dai confini, riportante la precisa

ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

- c) planimetria del lotto quotata planimetricamente ed altimetricamente, in scala non inferiore ad 1/200, con indicazione chiara dei limiti di proprietà, delle sistemazioni delle aree circostanti, delle superfici destinate a verde e delle alberature, delle recinzioni per altezza, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali seminterrati o interrati, delle opere per l'allacciamento alla reti infrastrutturali esistenti, con i relativi dettagli tecnologici;
- d) le piante quotate di tutti i piani non ripetuti dell'opera e delle coperture, con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali, in scala non inferiore a 1/100;
- e) i prospetti di tutti i lati dell'opera in scala non inferiore a 1/100;
- f) almeno due sezioni dell'opera ortogonali tra loro, quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferite a determinati punti fissi, per un'estensione spinta fino ai confini del lotto, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in una scala non inferiore a 1/100;
- g) schema dettagliato delle urbanizzazioni primarie - reti idrica, fognaria, elettrica, etc. - in scala adeguata e corredata, laddove dovuto, dagli elaborati di cui al *D.P.R. n. 37/2008*.

Ogni disegno, come detto innanzi, deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'opera edificio. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

È facoltà dell'Ufficio competente richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni, e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

I disegni e gli allegati al progetto, piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29,7. Tutti gli elaborati dovranno contenere un titolo, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma con timbro professionale del Progettista.

Per gli interventi di progetto di cui alle lettere *b)*, *c)*, *d)* del *comma 1 art. 3 D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380* dovranno essere specificati i materiali usati e i colori che si intendono porre in opera; dovranno essere inoltre forniti i seguenti elaborati, oltre quelli individuati ai punti che precedono:

- rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento, con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1/100, indicando le destinazioni d'uso dei locali, i prospetti, e almeno due sezioni ortogonali tra loro;
- tavole comparative sulle trasformazioni da adottare negli edifici in cui saranno indicate chiaramente le demolizioni e le nuove opere (con colore);
- copia di titoli abilitativi e/o autorizzativi dell'immobile esistente o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sulla provenienza urbanistica del bene.

Articolo 29

Accettazione e controllo delle istanze di Permesso di Costruire

Le procedure relative all'accettazione, al controllo ed all'emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di Permesso di Costruire sono previste dall'*art. 20 del D.P.R. n. 380/2001* come modificato dalla Legge n. 106/2011.

Alla presentazione della domanda di Permesso di Costruire, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica all'interessato, entro dieci giorni, il nominativo del Responsabile del Procedimento di cui gli *artt. 4 e 5 della L. 7 Agosto 1990 n. 241*.

L'esame della domanda si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello Unico, secondo quanto previsto dall'*art. 5 comma 3 del D.P.R. 380/2001*, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valuta la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto.

Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel termine di giorni sessanta dalla data di presentazione, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, nel caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta del Responsabile del Procedimento sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine dei sessanta giorni assegnati. Il citato termine (gg. 60) può essere interrotto dal Responsabile del Procedimento, una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per motivata richiesta di documenti integrativi. In tal caso il termine, ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

In ordine ai progetti presentati, il Responsabile del Procedimento richiede, entro il termine assegnato (gg. 60), il parere della Commissione Edilizia, ove tale Collegio sia costituito, e della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio del parere ambientale. Qualora queste non esprimano il parere entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di provvedimento, corredata dalla necessaria relazione.

Il provvedimento finale è adottato dal Dirigente o dal Responsabile

dell'Ufficio, entro il termine di giorni trenta dalla proposta effettuata dal Responsabile del Procedimento.

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione.

Articolo 30

Interventi sostitutivi

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di Permesso di Costruire, si intende formato il silenzio assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai *commi 9 e 10 dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001*.

Articolo 31

Atto di Permesso di Costruire

L'atto di Permesso di Costruire deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e l'oggetto del Permesso di Costruire;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del Permesso di Costruire;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto che si intendono parte integrante del Permesso di Costruire nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il Permesso di Costruire;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico

esecutivo al quale il Permesso di Costruire è subordinato;

- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
- h) l'indicazione della certificazione energetica relativa all'immobile oggetto dell'intervento (redatta in conformità alle disposizioni del *D. Lgs.vo n. 192/2005* e ss.mm.ii.) allegata alla richiesta di Permesso di Costruire;
- i) l'indicazione delle caratteristiche strutturali dell'immobile, finalizzate al risparmio energetico, idrico e al reimpiego delle acque meteoriche, riportate nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia;
- j) gli estremi delle autorizzazioni necessarie di competenza di organi esterni al Comune. Il Permesso di Costruire deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- k) gli estremi dei pareri, ove richiesti, delle Commissioni Consultive;
- l) i termini entro quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- m) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione;
- n) eventuali condizioni e prescrizioni imposte dall'Ufficio Servizio Urbanistica.

Il Permesso di Costruire deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:

- richiesta di autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico se necessario per l'organizzazione del cantiere;
- non iniziare i lavori prima dell'avvenuto rilascio da parte del competente Ufficio del Genio Civile dell'autorizzazione sismica di cui alla *L. R. Campania 7 Gennaio 1983 n. 9*;
- comunicare la data di inizio dei lavori, nonché i nomi del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice dei lavori;
- depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'*art. 28 della L. 9 Gennaio 1991 n. 10*, relativa al contenimento dei consumi energetici;

- apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi del Permesso di Costruire, del Committente, del Progettista, del Direttore dei Lavori e delle Ditte esecutrici, ai sensi della *Circolare Ministero LL.PP. 1 Giugno 1990 n. 1729/UL*;
- conservare presso il cantiere copia del Permesso di Costruire e degli elaborati allegati;
- richiesta di autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il Permesso di Costruire ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è stata rilasciato e può essere trasferito ai successori o aventi causa.

Articolo 32

Contributo di costruzione (oneri di concessione)

Il rilascio del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo alternativo è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate negli *artt. 16, 17 e 19 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380* e nella misura determinata da Deliberazione Comunale.

Ai fini del calcolo del contributo di concessione il Comune rende pubbliche le tabelle ed i metodi di calcolo relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, provvedendo al tempestivo aggiornamento ogni volta che ne ricorrano le variazioni.

Il ritardato o l'omesso versamento del contributo di costruzione comporta la messa in mora e l'applicazione delle sanzioni previste dalla norma di cui all'*art. 42 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'*art. 17 comma 1 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*, il richiedente è obbligato alla stipula della Convenzione - tipo di cui all'*art. 18*

dello stesso D.P.R. in conformità allo schema approvato dalla Regione Campania.

Articolo 33

Effetti del Permesso di Costruire

Qualsiasi Permesso di Costruire rilasciato o atto abilitativo alternativo (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) costituisce solo presunzione della rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti vigenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni dell'area di intervento.

Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi a leggi e regolamenti vigenti, sotto la sua esclusiva responsabilità, anche nel riguardo dei diritti dei terzi.

L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare dal Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire è rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo ai sensi dell'*art. 31* della *L. 17 Agosto 1942 n. 1150* e ss.mm.ii., in conformità agli strumenti urbanistici e alle normative vigenti all'atto del rilascio.

In caso di trasferimento di proprietà durante il termine di validità della stessa, il nuovo proprietario ha l'obbligo di chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia il cambiamento di intestazione.

Articolo 34

Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire

Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del titolo; quello di ultimazione, ossia entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo. Decorsi tali termini il Permesso di Costruire decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo Permesso di Costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 della *L. R. Campania 28 Novembre 2001 n. 19*. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il Permesso di Costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Articolo 35

Trasferibilità del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato.

In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto del titolo abilitativo, l'acquirente, gli eredi e/o gli aventi causa del titolare possono chiedere la variazione dell'intestazione del titolo stesso. Il Responsabile del Servizio Urbanistica, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per il Permesso di Costruire originario.

Articolo 36

Revoca e annullamento del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire è revocato con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio Urbanistica nei seguenti casi:

- quando risulti che il Permesso di Costruire sia stato rilasciato in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto dell'oggetto dell'intervento, su elaborati e pareri contraffatti;
- quando il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini la prescritta comunicazione al Comune.

Il Permesso di Costruire cessa di avere efficacia dalla data della notifica del provvedimento di revoca. Le opere eventualmente già realizzate, se non possono essere rimosse le cause che hanno comportato la revoca, sono da considerarsi illegittime.

Il Permesso di Costruire è annullato con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse nei seguenti casi:

- quando contrasta con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione del Permesso di Costruire medesimo.

Articolo 37

Varianti al Permesso di Costruire

Il titolare del Permesso di Costruire può presentare variante al progetto approvato.

Detta variante segue una procedura analoga a quella del progetto approvato del quale conserva, quando approvata, anche i termini di validità e di decadenza.

Articolo 38

Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici

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, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel *D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42* e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento è data comunicazione agli interessati ai sensi dell'*art. 7 della L. 7 Agosto 1990 n. 241*.

L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico - sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli *artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444*.

Articolo 39

Permesso di Costruire in sanatoria

L'esecuzione di interventi edilizi in assenza del Permesso di Costruire ove prescritto, o in difformità ad esso, comporta l'applicazione delle norme di cui agli *artt. 31, 33, 34, 35, 36 e 44 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

In caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in difformità da essa, nelle ipotesi di cui all'*art. 22 comma 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*, fino alla scadenza dei termini come individuati dall'*art. 36 del citato D.P.R.* e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il Responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al

momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal Permesso di Costruire.

Sulla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, il Responsabile del Servizio Urbanistica si pronuncia con adeguata motivazione entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

CAPITOLO III – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

Articolo 40

Oggetto

Possono essere realizzati con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) i seguenti interventi edilizi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere per l'eliminazione e/o superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori esterni ovvero manufatti a ciò preordinati anche con alterazione della sagoma dell'edificio;
- c) opere destinate alla formazione di aree per attività sportive senza creazione di volumetrie;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nei perimetri dei centri storici dallo

strumento urbanistico, non modifichino la destinazione d'uso;

- f) ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- g) interventi sottoposti a Permessi di Costruire qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi, che contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- h) sopralzi, addizioni, ampliamenti e nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto precedente, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- i) mutamenti di destinazione d'uso di immobile e loro parti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi e di superfici. La nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- j) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di nuovi volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- k) varianti a Permessi di Costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire rilasciato;
- l) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- m) opere e installazioni per la segnaletica e l'illuminazione stradale;
- n) impianti di servizi accessori quali riscaldamenti, energia industriale,

telefono, ventilazione;

- o) installazione di ponteggi su suolo pubblico;
- p) realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla *L. R. Campania 24 Marzo 1995 n. 8* e ss.mm.ii.;
- q) i frazionamenti di cui all'art. 20 del presente Regolamento.

Per i beni sottoposti a vincolo di cui al *D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42* e ss.mm.ii., la realizzazione di qualsiasi intervento su questi è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

Articolo 41

Segnalazioni e documentazione da allegare

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), redatta in duplice copia in conformità alla modulistica nazionale unificata pubblicata sulla G. U. n. 161 del 14 Luglio 2014, deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello Unico per l'Edilizia.

Alla S.C.I.A. devono essere allegati, pena la inammissibilità della stessa, tutti i documenti, gli atti e gli elaborati previsti per le istanze di Permesso di Costruire. Devono essere allegati altresì, a pena improcedibilità della stessa, i seguenti atti ed elaborati:

- a) dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella istanza;
- b) atto di nomina del Progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricati della loro esecuzione;
- c) asseverazione del Progettista delle opere di progetto in merito alla loro conformità agli strumenti urbanistici approvati e/o adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme igienico - sanitarie;
- d) relazione geologica sulla fattibilità delle opere da realizzare. Tale relazione

è prevista per gli interventi di cui all'*art. 2 comma 1 lettera a)* della *L. R. Campania 28 Novembre 2001 n. 19*, con esclusivo riferimento all'esecuzione di opere in aree da destinare ad attività sportive senza creazione di volumetria ovvero nei parcheggi pertinenziali di unità immobiliari situati nel sottosuolo del lotto su cui insistono i relativi edifici, nonché per gli interventi di cui alle lettere *b)*, *c)*, e *d)* dell'*art. 2* della medesima legge;

- e) atto d'obbligo ove richiesto;
- f) ricevuta attestante il pagamento delle spese di istruttoria;
- g) ricevuta attestante il pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto;
- h) monografia dei capisaldi altimetrici fissati dal Progettista;
- i) per i beni sottoposti ai vincoli di cui al *D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42* e ss.mm.ii., autorizzazione rilasciata dalle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Entro il termine di giorni trenta dalla presentazione della S.C.I.A., il Responsabile del Servizio Urbanistica, riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e/o la rimozione delle opere realizzate. In caso di falsa attestazione del Professionista abilitato, Il Responsabile del Servizio Urbanistica informa altresì l'Autorità Giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine di appartenenza.

E' comunque salva la facoltà di ripresentare la S.C.I.A. con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica.

La S.C.I.A. è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Segnalazione Certificata.

L'interessato è tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l'Edilizia la data di ultimazione dei lavori.

Ultimato l'intervento, il Direttore dei Lavori rilascia certificato di collaudo

finale con il quale attesta la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

In caso di varianti in corso d'opera la S.C.I.A. va integrata con la descrizione delle variazioni apportate al progetto originario, con le medesime modalità e procedure.

Il Denunciante può dare inizio ai relativi lavori contestualmente alla trasmissione documentata della S.C.I.A. allo Sportello Unico per l'Edilizia, avendo provveduto:

- agli adempimenti di cui alla *L. R. Campania 7 Gennaio 1983 n. 9*;
- ad apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della S.C.I.A., del Committente, del Progettista, del Direttore dei Lavori e delle Ditte esecutrici;
- alla conservazione, presso il cantiere, di copia della S.C.I.A. e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione ed accettazione.

Articolo 42

Accettazione e verifica delle S.C.I.A.

Le procedure relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio delle S.C.I.A. sono previste dalle leggi in materia ed in particolare dall'*art. 19 della L. 7 Agosto 1990 n. 241* e ss.mm.ii., dalla *L. R. Campania 28 Novembre 2001 n. 19* e relativo Regolamento di Attuazione (*Decreto del P. G. R. Campania del 11 Giugno 2003 n. 381*).

Articolo 43

Decadenza della Segnalazione Certificata Inizio Attività

La S.C.I.A. decade nei seguenti casi:

- mancato inizio o ultimazione dei lavori entro un anno dalla presentazione;
- rinuncia del tecnico progettista dell'asseverazione resa;

- adozioni di nuove previsioni urbanistiche, laddove i lavori risultino in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

La decadenza è dichiarata dal Responsabile del Servizio Urbanistica e notificata al Denunciante.

Articolo 44

Annullamento della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

La S.C.I.A. è annullata con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio Urbanistica nei seguenti casi:

- quando la procedibilità si è formata su dichiarazioni mendaci inerenti lo stato di fatto o false attestazioni;
- quando le opere denunciate sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia.

In tali casi il Responsabile del Servizio Urbanistica impone al Denunciante il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, assegnando un termine non superiore a giorni dieci per fornire chiarimenti. Decorso senza riscontri il termine assegnato, il Responsabile notifica al Denunciante il provvedimento di annullamento, dandone contemporanea comunicazione all'Ordine Professionale di iscrizione del Progettista, al fine della definizione delle sanzioni disciplinari e, laddove ricorrano ipotesi specifiche di reato, all'Autorità Giudiziaria per le sanzioni di cui all'*art. 481 del Codice Penale*.

Per le opere eventualmente già realizzate, se non possono essere rimosse le cause che hanno comportato l'annullamento, si applicano le sanzioni di cui al *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

Articolo 45

Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività

L'esecuzione di opere in assenza o in difformità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività comporta l'applicazione delle norme di cui all'*art. 37 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

In particolare, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della istanza, il Responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento, versando la somma stabilita dal Responsabile del Servizio Urbanistica in relazione all'aumento di valore dell'immobile e compresa tra € 5.164,00 ed € 516,00.

Fermo restando quanto previsto dall'*art. 23 comma 6 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*, la S.C.I.A. spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di costruzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma pari ad € 516,00.

La violazione delle disposizioni relative alla S.C.I.A. comporta, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli *artt. 31, 33, 34, 35, 36 e 44 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

CAPITOLO IV – NORME IN MATERIA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Articolo 46

Parcheggi pertinenziali

La realizzazione di parcheggi, da destinare a pertinenza di unità immobiliari e realizzare nel sottosuolo del lotto su cui insistono gli edifici, se conformi agli strumenti urbanistici vigenti, è soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio

Attività.

La realizzazione di parcheggi in aree libere, anche non di pertinenza del lotto ove insistono gli edifici, ovvero nel sottosuolo di fabbricati o al piano terra di essi, è soggetta a Permesso di Costruire gratuito, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Nelle zone sottoposte a vincoli dal *D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42*, l'inizio delle opere è subordinato al rilascio delle prescritte autorizzazioni da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.

Dell'inizio dei lavori concernenti la costruzione di parcheggi interrati deve, in ogni caso, essere informata, a cura del Committente o del Direttore dei Lavori, la Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio.

I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità. I relativi atti di cessione sono nulli.

La realizzazione dei parcheggi sotterranei è subordinata al deposito presso il Comune, oltre che della documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o all'autorizzazione, di una relazione geologica e di un progetto per la sistemazione della superficie dell'area interessata dall'intervento.

Per gli interventi da eseguirsi al di sotto di superfici non impermeabilizzate il progetto di sistemazione, predisposto da un dottore agronomo, deve prevedere una copertura di spessore medio pari ad almeno ml 1,00 ed idonee piantumazioni, simili per specie e quantità a quelle preesistenti.

CAPITOLO V – PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Articolo 47

Piani Urbanistici Attuativi

I Piani Urbanistici Attuativi – *PUA* – sono strumenti con i quali il Comune

provvede a dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale (Piano Regolatore Generale e/o Piano Urbanistico Comunale) o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione individuati dagli atti di programmazione di cui all'art. 25 della *L. R. Campania 22 Dicembre 2004 n. 16*.

I Piani Urbanistici Attuativi, in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati e piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della *L. 17 Agosto 1942 n. 1150*;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla *L. 18 Aprile 1962 n. 167*;
- c) piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della *L. 22 Ottobre 1971 n. 865*;
- d) programmi integrati di intervento di cui all'art. 17 della *L. 17 Febbraio 1992 n. 179*, *L. R. Campania 19 Febbraio 1996 n. 3* e *L. R. Campania 18 Ottobre 2002 n. 26*;
- e) piani di recupero di cui alla *L. 5 Agosto 1978 n. 457*;
- f) programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della *D. L. 5 Ottobre 1993 n. 398*, convertito in *L. 4 Dicembre 1993 n. 493*.

L'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo non può comportare variante allo strumento urbanistico generale. A tal fine non costituiscono varianti a questi:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la precisazione dei tracciati viari;
- c) le modificazioni del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) le modificazioni delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 3 comma 1, lettere a) b) e d) del *D. Lgs.vo 6 Giugno*

2001 n. 380;

- e) la diversa dislocazione, nel perimetro del Piano Urbanistico Attuativo, di insediamenti, servizi, infrastrutture e verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

L'adozione delle modifiche di cui al *comma 3* è motivata dal Comune al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

La Giunta Comunale può decidere di conferire alla Delibera di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo valore di Permesso di Costruire abilitante per gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla - osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo Sportello Urbanistico e/o Sportello Unico per l'Edilizia di cui all'*art. 41 della L. R. Campania 22 Dicembre 2004 n. 16*. In tal caso, le varianti al Permesso di Costruire seguono il procedimento ordinario senza adozione di atti deliberativi.

L'Amministrazione Comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo.

Articolo 48

Procedimento di Formazione dei Piani Urbanistici Attuativi

I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal Comune;
- b) dalle Società di trasformazione urbana di cui all'*art. 36 della L. R. Campania 22 Dicembre 2004 n. 16*;
- c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi da parte del Comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano

attuativo non sia subordinato alla necessità dell'Amministrazione Comunale di acquisire immobili. La proposta di Piano Urbanistico Attuativo deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il 51% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla Imposta Comunale sugli Immobili, lo stesso è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe;

- d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previste. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempimenti. Resta a cura del Comune la redazione del Piano Urbanistico Attuativo se la stessa Amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Il Piano Urbanistico Attuativo, adottato dalla Giunta Comunale, è trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è depositato presso il Comune per trenta giorni. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriore forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma che precede chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al Piano Urbanistico Attuativo adottato.

Con Delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni o le opposizioni formulate e approva il Piano Urbanistico Attuativo dando espressamente atto della sua conformità allo strumento urbanistico generale.

Con Decreto Sindacale il piano approvato è pubblicato sul Bollettino

Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Se il Piano Urbanistico Attuativo comporta la modifica degli atti di programmazione degli interventi, il piano adottato è rimesso al Consiglio Comunale per l'approvazione.

CAPITOLO VI – LAVORI DI SICUREZZA ED INTERESSE PUBBLICO

Articolo 49

Lavori di sicurezza

Sono i lavori necessari ed indispensabili ad eliminare un pericolo incombente per la pubblica o privata incolumità. Essi potranno eseguirsi, in assenza di qualunque atto amministrativo, previo accurato rilievo fotografico firmato ed asseverato da un tecnico abilitato, e successivamente alla comunicazione di cui al comma che segue, da far pervenire al Responsabile S. U. entro 48 ore dall'inizio dell'intervento.

Dell'avvenuta constatazione deve essere effettuata immediata comunicazione con allegato rilievo fotografico dello stato dei luoghi, al Responsabile del Servizio, nonché al Comando di P.M. ed al Comando Provinciale dei VV.FF., denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.

Per gli immobili vincolati ai sensi del *D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42* e ss.mm.ii., la comunicazione di cui al *comma 2* deve essere inviata contestualmente anche alla Soprintendenza competente.

La comunicazione può essere inviata:

- dai soggetti aventi titolo all'esecuzione degli interventi;
- da un tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.

I lavori necessari ed indispensabili sopra definiti devono consistere in:

- opere di puntellamento provvisoriale;
- spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di ornie e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli etc., scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
- demolizioni di murature, di solai interni o di copertura, o di parti limitate di fabbricati.

Entro trenta giorni successivi all'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente, le opere vanno denunciate ai sensi e con le procedure di cui alla richiesta di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Alla denuncia vanno allegati anche gli eventuali verbali di sopralluogo del servizio, del Comando di P.M. e del Comando Provinciale dei VV. FF., nonché delle Soprintendenze nei casi di cui al *comma 3*.

Decorso il termine suddetto, le opere eseguite, seppur dipendenti da pericolo imminente, sono illegittime. Entro lo stesso termine vanno richieste in sanatoria le eventuali occupazioni di suolo pubblico.

Articolo 50

Lavori di interesse pubblico

Con Ordinanza del Responsabile del Servizio Urbanistica possono essere eseguite, senza alcun atto amministrativo preventivo:

- a) lavori volti all'eliminazione di pericoli imminenti per la pubblica e privata incolumità;
- b) opere di tutela per l'igiene pubblica;
- c) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;
- d) ripristino dello stato dei luoghi illegittimamente modificato.

Nei casi di cui al precedente *comma 1*, il Responsabile del Servizio Urbanistica assegna, nella medesima ordinanza, un tempo congruo per

l'esecuzione dei lavori.

Scaduto il termine assegnato e decorrente dalla data di notifica, il Responsabile del Servizio Urbanistica può intervenire d'ufficio ed a spese dell'intimato, salvo le responsabilità penali dovute al mancato intervento.

Articolo 51

Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D. Lgs.vo n. 267/2000.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva, le sole opere provvisoriale valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria e dal Corpo del VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di interventi, oltre a quelli provvisoriale, ritenuti di assoluta urgenza, il proprietario, per la loro esecuzione, deve munirsi dell'atto di controllo comunale secondo tempi e modalità previsti nel presente Regolamento Edilizio.

Si potranno avviare, di propria iniziativa, lavori di assoluta urgenza per eliminare situazioni di pericolo, valutate tali da tecnico competente, fermo restando l'obbligo della domanda e l'impegno di eliminare o modificare le opere provvisoriale secondo le determinazioni dell'Autorità Comunale.

CAPITOLO VII – PUBBLICITÀ ED ACCESSO AGLI ATTI

Articolo 52

Pubblicità dei provvedimenti amministrativi

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire e della presentazione della

Segnalazione Certificata di Inizio Attività, è data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di quindici giorni consecutivi, all'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, e della località nella quale la costruzione e/o le opere edilizie devono essere eseguite.

L'affissione all'Albo Pretorio non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Articolo 53

Accesso agli atti amministrativi

Chiunque può prendere visione dei Permessi di Costruire e delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate e dei relativi atti di progetto, nei termini e modi come stabiliti dalla *L. 7 Agosto 1990 n. 241* e relativo regolamento *D.P.R. 12 Aprile 2006 n. 184*.

PROCEDURE PER L'ESECUZIONE ED IL CONTROLLO DELLE OPERE

- PARTE TERZA -

CAPITOLO I - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 54

Responsabilità nell'esecuzione dei lavori

Il Committente titolare del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo, il Direttore dei Lavori e il Costruttore sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive, che siano state fissate nel Permesso di Costruire, nell'autorizzazione o nella procedibilità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni.

Articolo 55

Comunicazione di inizio dei lavori. Punti fissi

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi

agli allineamenti ed ai capi saldi altimetrici fissati dal Progettista e verificati dalla Direzione Lavori. Le relative monografie dovranno essere allegate alla Comunicazione di inizio dei lavori, in caso di Permesso di Costruire.

La Comunicazione di inizio dei lavori deve essere effettuata per iscritto dal titolare del Permesso di Costruire e firmata per conferma dal Direttore dei Lavori, dal Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione delle opere e dal Costruttore, indicando inoltre le generalità dei medesimi, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

In caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, il titolare produce separata istanza al Responsabile del Servizio Urbanistica con indicazione planimetrica dell'area.

Articolo 56

Organizzazione del cantiere

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, di sterro, etc., vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal *D. Lgs.vo 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, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal *Codice della Strada* e dal suo regolamento di attuazione. Tali segnalazioni dovranno essere installate, gestite e mantenute dall'Assuntore dei Lavori,

responsabile del cantiere stesso.

Articolo 57

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

Materiali d'impiego e di risulta

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile del Servizio Urbanistica ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nel titolo ad eseguire le opere, in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico, necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione, deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure, espressamente indicate nel titolo ad eseguire le opere, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali. L'occupazione del suolo pubblico è soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione è determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del Servizio Urbanistica subordina il rilascio del titolo ad eseguire le opere al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio del S.U.-.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del *T.U.F.L. 14 Settembre 1931 n. 1175* e dei

provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'Autorità Comunale.

Articolo 58

Custodia del cantiere

La custodia del cantiere deve essere affidata dall'Impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio del Servizio Urbanistica prima dell'inizio dei lavori.

Articolo 59

Documenti da conservare in cantiere

In cantiere debbono essere conservati a disposizione delle Autorità competenti (Comune, Ispettorato del Lavoro, etc.):

- il titolo ad eseguire opere, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi della *L. R. Campania 7 Gennaio 1983 n. 9*;
- i disegni esecutivi firmati dal Progettista (ingegnere o architetto) di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli

schemi di uso corrente;

- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Articolo 60

Direttore dei Lavori e Costruttore

Prima dell'inizio dei lavori l'intestatario del titolo ad eseguire le opere deve notificare per iscritto al Responsabile del Servizio Urbanistica il nominativo, la qualifica, la residenza del Direttore dei Lavori, del Coordinatore per la sicurezza in fase di realizzazione dell'opera e del Costruttore.

Il Direttore dei Lavori, il Coordinatore per la sicurezza ed il Costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al Responsabile del Servizio Urbanistica, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

La nomina del Direttore dei Lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla *L. R. Campania 7 Gennaio 1983 n. 9*.

Il Direttore dei Lavori ed il Costruttore, ciascuno per la parte di propria competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il Committente, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto.

Articolo 61

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

Tenuta del cantiere

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi, dal presente Regolamento Edilizio e quelle eventualmente indicate nel titolo abilitativo ad intervenire, nonché ai disegni di progetto in base a cui è stato rilasciato relativo Permesso di Costruire, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

All'uopo, l'atto di Permesso a Costruire o Segnalazione Certificata Inizio Attività unitamente ai disegni allegati, o loro copia conforme, dovrà essere tenuta costantemente a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza, e non costituiscono pertanto abuso, le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano il 2% per singola misura dichiarata in sede di progetto.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Responsabile del Servizio Urbanistica, il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario del titolo abilitativo.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

In prossimità del cantiere dovrà essere affissa in luogo ben visibile da spazi pubblici una tabella di dimensioni idonee recante il nome e cognome dell'intestatario del titolo abilitativo, dei progettisti delle opere (architettonico, strutturale, degli impianti), del Costruttore e dell'assistente, con relativi titoli

professionali, gli estremi del titolo abilitativo con la data del rilascio, la posizione assicurativa degli operai, le date di inizio ed il termine di ultimazione lavori, una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani del progetto.

Il cantiere dovrà essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per l'intera durata dei lavori. Le recinzioni saranno decorose, dotate di lanterne rosse e ben visibili negli angoli e di segnalazioni di pericolo e di ingombro a strisce bianche e rosse.

Il Responsabile di cantiere provvederà ad assicurare il mantenimento costante della pulizia negli spazi pubblici nei pressi del cantiere durante il corso dei lavori, evitando il sollevamento di polvere, l'emissione di rumori eccessivi ed inutili ed in generale ogni forma di inquinamento ambientale, acustico e dell'aria.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto sarà effettuato in maniera tale da evitare pericoli di ogni genere con riferimento in particolare:

- a) alle norme di prevenzione incendi;
- b) alle norme di prevenzione infortuni e di sicurezza per ponteggi, mezzi d'opera, macchine, impianti, combustibili, carichi sospesi, etc.

Funzionari ed agenti comunali vigileranno sull'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari effettuando sopralluoghi, controlli, collaudi; in ogni caso di accertate inadempienze potranno chiedere anche la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere secondo legge.

Articolo 62

Ultimazione dei lavori

I lavori si intendono ultimati allorquando sono state eseguite tutte le opere di finitura ed accessorie e l'edificio è effettivamente abitabile od agibile.

Il Direttore dei Lavori, ad ultimazione dei lavori deve in ogni caso (Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata Inizio Attività) trasmettere allo Sportello

Unico per l'Edilizia una certificazione finale relativa alla conformità delle opere realizzate al progetto approvato.

Articolo 63

Agibilità degli edifici

Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Il Certificato di Agibilità è rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, come sopra definite.

Con riferimento agli interventi di cui alle lettere a) e b) il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Segnalazione Certificata Inizio Attività o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato di Agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 77,00 ed € 464,00.

Alla domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in Catasto.

Il Certificato di Agibilità può essere richiesto anche:

- per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

- per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria, e dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto intestatario del titolo abilitativo è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di rilascio del Certificato di Agibilità corredata della seguente documentazione:

- certificazione finale del Direttore dei Lavori relativa alla conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
- dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il Certificato di Agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli *artt. 113 e 127*, nonché all'*art. 1* della *L. 9 Gennaio 1991 n. 10*, ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, e certificazione di conformità degli impianti prevista dagli *artt. 111 e 126* del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

Il Responsabile del competente Ufficio Comunale comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al *comma 1*, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli *artt. 4 e 5* della *L. 7 Agosto 1991 n. 241*.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il Responsabile del competente Ufficio Comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il Certificato di Agibilità verificata la seguente documentazione:

- certificato di collaudo statico di cui all'*art. 67* del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*;
- certificato del competente Ufficio Tecnico della Regione, di cui all'*art. 62*

del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al *Capo IV Parte II* del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*;

- documentazione relativa all'accatastamento;
- documentazione di conformità dell'opera realizzata e di cui all'*art. 62* del presente;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli *artt. 77 e 82* del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

Trascorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'*art. 5 comma 3 lettera a)* del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

In caso di autodichiarazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine per il rilascio del certificato può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente.

In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

CAPITOLO II – **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

Articolo 64

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile riportante le seguenti indicazioni:

- nome e cognome del Proprietario e del Committente;

- nome, cognome e titolo professionale del Progettista, del Direttore dei Lavori, Collaudatore in corso d'opera e del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione delle opere;
- denominazione dell'Impresa assuntrice dei Lavori;
- nome, cognome e qualifica dell'Assistente di cantiere;
- una sezione schematica dell'edificio indicante il numero di piani del progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per una idonea altezza, senza pregiudizio della pubblica incolumità ed in conformità alle norme di cui al *D. Lgs.vo 30 Aprile 1992 n. 285* e ss.mm.ii.-.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del Responsabile di cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione nei seguenti casi:

- a) lavori di limitata entità e breve durata;
- b) lavori esclusivamente interni agli edifici;
- c) lavori di tinteggiature, di fronti di edifici, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti;
- d) ragioni di pubblico transito ostate.

Salvo il caso di cui al punto *b)*, dovranno essere disposte nella strada sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a ml 2,50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, e dovrà costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Articolo 65

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi, in conformità alle disposizioni di cui al *D. Lgs.vo n. 81/2008*.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela della posa di assi a sbalzo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Articolo 66

Scarico dei materiali. Demolizioni.

Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare dai ponti di servizio, dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il Responsabile di cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica strada per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo

speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il Responsabile di cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Articolo 67

Responsabilità degli esecutori di opere

Il Committente, l'intestatario del titolo abilitativo all'intervento edilizio, il Direttore dei Lavori, il Costruttore ed il Direttore di Cantiere sono responsabili di ogni inosservanza, delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità fissate nel Permesso di Costruire. Pertanto essi devono adottare, ognuno relativamente alle proprie competenze, tutti i mezzi e i provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Articolo 68

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il Costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro ed impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a carico del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Articolo 69

Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio sono

applicate ai termini dell'*art. 106 e seguenti del T.U.L.C.P. n. 383/1934 e ss.mm.ii.-.*

Le inosservanze alle norme igienico - sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'*art. 344 del R.D. n. 1265/1938 e ss.mm.ii. (T.U. delle leggi sanitarie).*

PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E CARATTERI DELLO SPAZIO URBANO
DISCIPLINA NORMATIVA, IGIENICA E TECNICA
- PARTE QUARTA -

CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Art. 70

Contenimento energetico

Gli edifici di nuova costruzione, nonché quelli oggetto di ristrutturazione, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali e dei paradigmi costruttivi tali da soddisfare il contenimento energetico.

Le modalità operative e delle specifiche tecniche a cui i progettisti dovranno attenersi per la redazione degli elaborati tecnici richiesti per la concessione dei titoli abilitativi saranno contenute in apposito regolamento da redigere in conformità alle disposizioni di cui al *D. Lgs.vo n. 115 del 30 Maggio 2008.*

Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione devono essere progettati e messi in opera impianti in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Per tale finalità dovranno essere realizzate coperture tecnologiche a captazione energetica, collettori solari per la produzione di acqua calda sanitaria e moduli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Negli edifici posti al di fuori del Centro Storico, sia pubblici che privati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, dovranno essere attuati i seguenti interventi:

- a) l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria di dimensione tali da soddisfare il 50% del fabbisogno energetico annuo dell'edificio. In ogni caso, è resa obbligatoria l'installazione di pannelli solari termici aventi superficie minima di 2,00 mq per unità abitative con superficie fino a 90 mq; oltre i 90 mq, è obbligatoria l'installazione di 1 mq di pannelli aggiuntivi per ogni 50 mq ulteriori. Sono ammissibili impianti centralizzati nel rispetto dei suindicati valori;
- b) utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua;
- d) l'impiego di pavimentazioni drenanti e/o di superficie permeabili nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nella misura minima del 30% della superficie del lotto stesso;
- e) l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica con potenza minima di 1,5 KWp per unità abitativa. Sono ammissibili impianti centralizzati nel rispetto dei suindicati valori;
- f) la realizzazione di una vasca di accumulo delle acque piovane intercettate dalla copertura dello stabile oggetto dell'intervento, con capacità volumetrica minima pari a 1/40 del volume dello stabile oggetto dell'intervento edilizio. Le acque accumulate potranno essere utilizzate per operazioni di innaffiamento e/o lavaggio delle aree esterne pavimentate. Le stesse acque debitamente disinfettate potranno essere utilizzate per l'alimentazione delle cassette d'acqua per water.

All'interno del Centro Storico sono obbligatori gli interventi indicati con le lettere b), c), d).

Gli edifici non residenziali con superficie utile superiore a mq 500, di nuova costruzione o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, devono essere

dotati, negli spazi adibiti a parcheggio, di infrastrutture elettriche, per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione:

- di due autovetture da ciascuno spazio adibito a parcheggio coperto o scoperto;
- di una autovettura da ciascun box per auto, pertinenziale o non pertinenziale.

Articolo 70 bis

Aspetto dei fabbricati

Qualsiasi opera o costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse, devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da garantire la tutela degli aspetti estetici, igienici e funzionali delle medesime e nello stesso modo a garantire la sicurezza, l'igiene, l'estetica ed il decoro dell'ambiente, nel rispetto del presente regolamento e/o delle specifiche norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Qualora in particolare risulti che un edificio o parte di esso presenti pericolo di crollo, ovvero vi si compiano lavori pericolosi, il Responsabile del Servizio può ingiungere al proprietario di provvedere idoneamente e *ad horas* a rimuovere le cause di pericolo. In caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio procede nei modi e termini di legge, fatta salva la facoltà di procedere in via contingibile ed urgente.

Il Responsabile del Servizio può disporre, in ogni momento, ispezioni a cura del personale tecnico e sanitario del Comune, in qualsiasi costruzione per verificare l'abitabilità o l'agibilità ai sensi del *Titolo III* del *D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380*.

L'Amministrazione Comunale fissa, con provvedimento da assumere entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, criteri procedurali e tecnici di accertamento periodico dello stato manutentivo delle

costruzioni, stabilendo anche i termini di sospensione dell'abitabilità o dell'agibilità in caso di difformità degli usi medesimi o di obsolescenza grave o di dissesto pericoloso delle costruzioni.

In attesa di tale provvedimento, il livello di degrado delle costruzioni sarà accertato sulla base degli *artt. 20 e 21 della L. 27 Luglio 1978 n. 392*.

Queste disposizioni si applicano a tutti gli immobili, siano essi ubicati in zone nelle quali è consentito l'intervento edilizio diretto, siano essi ubicati in zone per le quali è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, anche qualora questi ultimi non siano operanti.

Nelle nuove costruzioni, nelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, laddove questi interventi sono assentiti, in conformità alle previsioni urbanistiche individuate dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo e dal presente regolamento, tutte le parti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.) devono essere realizzati con i materiali e con i dettagli specificati nelle tabelle tipologiche annesse agli strumenti urbanistici esecutivi e/o al presente Regolamento Edilizio, ed in maniera tale da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Per assicurare l'igiene in tutti gli alloggi deve essere previsto almeno uno spazio di servizio bagno comune destinato ad accogliere le attività relative all'igiene personale, dimensionato tenendo conto dei minimi funzionali necessari alla sua fruizione. In ogni alloggio, ad esclusione di quelli di piccola dimensione, dovrà esservi uno spazio cucina, che dovrà consentire anche la possibilità di limitate attività di consumo dei cibi.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli lavelli delle cucine e relative canne di ventilazione, o comunque canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua, del gas ed i cavi telefonici ed elettrici non devono

essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi predisposti in base alle disposizioni degli Enti erogatori, ed opportunamente rivestiti in modo da consentire una idonea soluzione architettonica. Sono vietate le discese delle antenne televisive mediante cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

In tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di intonaci colorati, di tinteggiature o di rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, nel rispetto di eventuali indicazioni o prescrizioni presenti nelle norme dei piani esecutivi, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica di tali elementi alle indicazioni contenute nell'atto abilitativo all'intervento, previste in appositi abachi normativi, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salvo le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Responsabile del Servizio può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti e, in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'Ufficio ed a spese degli interessati.

Qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno degli immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del *D. Lgs.vo 29 Ottobre 1999 n. 490* (ora *D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42* e ss.mm.ii.) è subordinata all'approvazione del Comune e al nullaosta della competente Soprintendenza.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti o qualunque altra opera di carattere tipologico tradizionale o che abbia carattere storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la

preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo statale o regionale.

Per gli immobili non aventi i caratteri di cui al precedente comma, in attesa di redazione e approvazione, laddove previsto dallo strumento urbanistico generale, dei programmi esecutivi, l'Amministrazione Comunale potrà specificare, di volta in volta, l'adozione di specifici caratteri architettonico – edilizi d'intervento, nel settore delle tipologie e dei materiali delle componenti principali e di finitura degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica previsti dallo strumento urbanistico vigente, l'Amministrazione Comunale può, in sede preventiva o istruttoria, specificare la tipologia edilizia da adottare.

Articolo 71

Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

I muri, visibili da spazi pubblici o da strade private, devono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

È prescritto, per le pareti esterne, l'uso di intonaci civili adeguati per grana e colore agli elementi preesistenti che caratterizzano le strade o il tratto in cui l'edificio si affaccia. Per gli interventi su edifici tradizionali è prescritto l'uso di intonaci lamati a terre naturali.

Per gli edifici realizzati con paramenti in pietra o mattoni a facciavista è vietata la ricopertura mediante intonaco, ed è prescritto il ripristino con ripulitura e stuccatura dei giunti.

Sono vietati i rivestimenti anche parziali con materiali applicati (listelli di cotto e simili) e in pietra contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

Non è ammessa la tinteggiatura parziale di un edificio. Negli edifici

appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce devono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Prima di procedere alla tinteggiatura degli edifici e degli infissi esterni, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di sottoporre all'esame dell'Ufficio Tecnico Comunale alcuni campioni delle tinte da applicare. Fra tali campioni l'Ufficio sceglierà quello ritenuto più idoneo, derivando da ciò al proprietario l'obbligo di usare la tinta scelta. L'Amministrazione per orientare tali scelte può dotarsi di proprie campionature e di "piani del colore".

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione, sottoponendo i relativi disegni.

Articolo 72

Manutenzione dei prospetti degli edifici

I proprietari hanno 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'esteticità, il decoro e l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate degli edifici deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono indecorose, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, a suo insindacabile giudizio, ha la facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare decorosa sistemazione, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'Ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi brevi e che, con operazioni

di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono avere caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Pertanto è obbligatorio almeno per un'altezza pari a ml 1,20 l'uso di materiali durevoli, quali pietra locale o conglomerato a grana grossa.

Le pluviali esterne devono avere un tratto basamentale in ghisa di altezza pari a ml 2,00 e la restante parte in lamiera (ferro o rame) e comunque sempre verniciate.

Massima cura deve essere adottata nel disporre sulle facciate le tubazioni esterne di adduzione di acqua o gas o fecali, nonché le linee elettriche e telefoniche, collocandole, ove possibile, in aderenza a cornici marcapiano o sporti di gronda.

Articolo 73

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di ml 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino all'altezza consentita per i balconi;
- b) porte e gelosie che si aprono all'esterno per le pareti di cui al punto che precede fino ad un'altezza inferiore a ml 2,20 misurata dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a ml 2,50 se la strada ne è priva.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere posto ad altezza inferiore a ml 3,50 dal piano marciapiede, o a ml 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella di aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/10 della

larghezza della strada e del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml 12,00 e sono sottoposti alle medesime limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore di ml 3,00 dal confine laterale più vicino.

Articolo 74

Decoro ed arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad es. cabine telefoniche, chioschi per la vendita di giornali o di fiori, bar, etc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per il trasporto dell'energia elettrica, gli apparecchi per l'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, etc. devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non consentire disturbo o danno per l'aspetto architettonico dei manufatti e dell'ambiente urbano, o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

L'esistenza di tali presupposti è accertata dall'Ufficio Servizio Urbanistica.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per i mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, telefoni pubblici, etc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie

Articolo 75

Mostre, vetrine ed insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc. è subordinata in tutto il territorio comunale al rilascio, nei termini e con le modalità previste dall'apposito regolamento adottato dal Comune, ai sensi dell'*art. 3 D. Lgs.vo 15 Novembre 1993 n. 507*, di atto autorizzativo comunale.

Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato al rispetto di tali prescrizioni.

Mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire, gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di manutenzione e di pulizia.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e il ripristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

I titoli autorizzativi di cui al presente articolo possono essere revocate quando mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite ed in

buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle opere di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria o manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, etc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica ed unitaria.

A norma della vigente legislazione sono vietate insegne, cartelli, sorgenti luminose e altri mezzi pubblicitari, collocati o meno a ridosso delle costruzioni e visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione e ubicazione possano ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione. Sono inoltre vietate le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati cartelli e altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità di incroci stradali o se, più in generale, in posizione tale da arrecare danno a edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è rilasciata al richiedente previa presentazione del nullaosta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi alle disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione, entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dell'Ente proprietario della strada, o dell'Ente concedente, nonché dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene

effettuata dall'Ente a spese del titolare del titolo abilitativo.

Chiunque collochi cartelli o altri mezzi pubblicitari senza possedere relativa autorizzazione, ovvero violi le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla vigente legislazione.

Articolo 76

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Norma sostituita dal Regolamento Comunale vigente in materia.

Articolo 77

Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte di parete all'uopo destinata.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Articolo 78

Recinzioni

Le recinzioni devono rispondere ai requisiti di decoro e di corretto inserimento nell'ambiente; devono altresì essere conformi alle disposizioni di cui al *D. Lgs.vo 30 Aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada)* e ss. mm. ii.

Le altezze ed i materiali utilizzati saranno tali da non arrecare impedimento o disturbo alla viabilità per la circolazione.

Saranno di norma prescelte recinzioni costituite da una parte inferiore in muratura piena (altezza massima ml 1,20) ed una parte superiore con elementi aperti (altezza massima ml 1,50), distaccati salvo che per particolari situazioni di pericolo. Nelle zone Industriali, Artigianali e Commerciali (Zone D) oltre alla precedente tipologia è altresì ammessa la realizzazione delle recinzioni costituite da muratura piena con altezza massima di ml 3,00, con esclusione della parte superiore con elementi aperti.

CAPITOLO II - FRUIBILITÀ DEGLI EDIFICI. NORME IGIENICHE E TECNICHE

Articolo 79

Prescrizioni per l'accesso e la fruibilità per persone fisicamente impedito

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compreso quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza alle disposizioni di cui al *Capo III del D.P.R. n. 380/2001*.

È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del Professionista abilitato circa la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di legge.

Articolo 80

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

L'uso di parcheggio coperto (autorimessa) in cortile è consentito ove intervenga il nullaosta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per altezza del solo piano terreno.

Salvo che nelle chiostrine, ove sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Articolo 81

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nullaosta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale oppure riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare a leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagno a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno ml 1,00 al di sopra del terrazzo o del tetto; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di ml 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall' ASL competente per il territorio, idonee ad evitare l'inquinamento

atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

In particolare per le canne fumarie, le altezze devono essere calcolate secondo le indicazioni dettate dal *D.P.R. 22 Dicembre 1970 n. 1391* in esecuzione della *L. 13 Luglio 1966 n. 615*.

Articolo 82

Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa, sociale degli individui indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari. I locali possono essere suddivisi, ai fini del presente Regolamento Edilizio, in due categorie: **A1** ed **A2**.

La categoria **A1** comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria **A2** comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico - tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse destinate, oltre al posteggio delle macchine, a riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Questi possono essere suddivisi, ai fini del presente

Regolamento Edilizio in **S1**, **S2**, **S3**.

Il tipo **S1** comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo **S2** comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12,00 mq di superficie o gli 8,00 ml di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali macchine che necessitano di solo avviamento o scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo **S3** comprende:

- a) disimpegni di superficie inferiore a 12,00 mq;
- b) ripostigli o magazzini di superficie inferiore a 5,00 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentito l'Ufficio Tecnico.

Articolo 83

Caratteristiche dei locali

Fatto salvo il rispetto delle normative regionali per l'edilizia sovvenzionata e quella convenzionata, nonché le disposizioni specifiche, i locali devono avere le seguenti caratteristiche:

a) **Altezze minime**

1) *Locali di categoria A1*

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come **A1** nel precedente articolo 82 non deve essere inferiore a ml 2,70. Nel caso di soffitti inclinati o

misti o sottotetti, tali altezze devono intendersi minime.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come **A2** nel precedente articolo 82 non deve essere inferiore a ml 2,70 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria **A2** nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere pari a ml 3,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S

Nella nuova edilizia l'altezza minima interna utile dei locali classificati **S1**, **S2**, con esclusione dei punti a) e g) ed **S3** con esclusione del punto c), come definiti al precedente art. 82 non deve essere inferiore a ml 2,40 salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

b) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi due abitanti e mq 10,00 per ciascuno dei successivi. Tutti i locali **A1** devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 mq.

I locali di categoria **A1** adibiti a stanze da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq, fatti salvi i minimi fissati dal *D. M. 5 Luglio 1975* relativo ai requisiti igienico sanitari per i locali di abitazione e quelli specifici inerenti le destinazioni non residenziali, se per una persona e mq 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a 14,00 mq. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml 2,10.

I locali **A1** destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00 con il lato minimo non inferiore a ml 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15,00 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva di servizi, non inferiore a mq 28,00 per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria **A2** salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30,00 mq.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria **S** devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria **S1** non possono avere accesso diretto dai locali di categoria **A** se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti, e gli altri accessi da locali di cui sono specificatamente attribuiti, con esclusione di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria **S1** dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come **A1 punto c)** e **A2 punti a), c) e d)** nel precedente art. 82 devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria **S1** costituiti da servizio igienico e spazio antistante con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali **A1** ed **A2** ed al personale che ne

usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per il servizio igienico è pari a ml 1,20 x 0,90.

I locali di categoria **S1** devono avere il pavimento e le pareti (rivestite per un'altezza minima di ml 1,50) realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari di edilizia pubblica, con più di un locale di categoria **S1**, almeno una di esse deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x ml 1,80 al fine di potere essere attrezzato, se necessario, per la sua facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente essere dotate di locali **S1** di dimensioni minime di ml 1,80 x ml 1,80.

I locali **S2** di cui alla lettera g) del precedente art. 82 devono altresì avere dimensioni e caratteristiche specifiche come da legislazione vigente in materia.

c) **Illuminazione e ventilazione**

Tutti i locali rientranti nella categoria **A** devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi ed adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria **A1** devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria **A2** devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria **A1**, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere a ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria **S** possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 ed in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.

I locali di categoria **S3** possono essere senza aria e luce diretta se non vi sono locali macchine ove si producono esalazioni, gas o altre emissioni insalubri. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

Articolo 84

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria **A1**, **A2** ed **S1**.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria **S2** o **S3**, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria **A1** ed **A2** appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Articolo 85

Soffitti inclinati o soppalchi

Nel caso di soffitti non orizzontali il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria **A** purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml 2,40 e purché siano

rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria **A** ed **S**, a condizione che l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Articolo 86

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per i magazzini e le autorimesse, per i quali è necessario il rispetto delle norme specifiche vigenti in materia di sicurezza e salute dei laboratori e dei luoghi di lavoro. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, rinfrescamento e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che eviti, a giudizio dell'Organo competente per territorio, qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Articolo 87

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, se di altezza interna netta superiore a ml 3,00 ed idoneamente coibentati ed impermeabilizzati sulle pareti esterne, possono essere adibiti ad uffici, laboratori etc. soltanto se la

quota media di calpestio del locale non risulta posta ad una altezza superiore a ml 2,00 dalla quota più alta della sistemazione esterna.

L'utilizzo dei seminterrati è comunque subordinato all'autorizzazione in deroga secondo le norme vigenti in materia.

Articolo 88

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione esterna realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a ml 2,70 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere pari a ml 3,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola autovettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta pari a ml 2,20.

Articolo 89

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile e l'altezza minima non sono inferiori ai limiti fissati dai precedenti *artt. 83 e 85*, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ASL competente per

territorio.

Per l'abitabilità dei sottotetti le altezze minime comunque devono rispettare quelle indicate nel *D.M. 5 Luglio 1975*.

Articolo 90

Locali integrativi per la residenza

Locali integrativi per la residenza, quali spazi chiusi per il gioco dei bambini e sale per riunioni condominiali con relativi servizi, depositi per biciclette, per recipienti dell'immondizia, etc. saranno previsti per edifici residenziali con numero di unità immobiliari residenziali superiori ad otto. Le superfici relative non sono da computare nel calcolo della superficie utile dell'edificio al fine della definizione del contributo per il costo di costruzione.

Essi saranno per lo più posizionati al piano terra, in particolare i locali deposito, in modo da poter essere fruiti nella maniera più conveniente.

Ai piani terra di edifici per abitazione, industriali, ed artigianali, di uffici, anche se provvisti di portineria, andranno sistemate cassette per il recapito della corrispondenza.

Articolo 91

Nuove case rurali

Le abitazioni rurali devono essere possibilmente isolate e sono soggette alle disposizioni relative alle case d'abitazione contenute nel presente Regolamento Edilizio particolarmente per quanto attiene all'igiene ed al decoro. Sono da evitare l'addossamento ai terrapieni e l'utilizzazione a scopo abitativo di piani seminterrati; il livello di calpestio del piano terra dovrà essere sopraelevato di almeno 30 cm rispetto al piano di campagna.

Le case rurali devono essere provviste di acqua potabile della rete idrica cittadina; l'eventuale approvvigionamento da pozzi, consentito solo in mancanza di condutture comunali, avverrà mediante pompa di sollevamento e comunque previa certificazione di idoneità rilasciato dalle autorità sanitarie

competenti.

Saranno di norma previste cisterne per la raccolta delle acque piovane per uso irriguo.

Per quanto attiene allo smaltimento delle acque piovane, nere e luride, si farà riferimento a quanto previsto al successivo *art. 82*.

I locali di abitazione non potranno in nessun caso essere destinati alla manipolazione dei prodotti agricoli cui si provvederà in locali all'uopo adibiti.

I locali destinati al ricovero degli animali, dovranno in ogni modo essere separati dalle abitazioni e non dovranno prospettare sulla pubblica strada dalla quale disteranno almeno ml 10,00 oltre le distanze fissate a protezione del nastro stradale dal *D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404*.

Le stalle dovranno avere dimensioni e caratteristiche idonee al tipo di allevamento nel rispetto delle leggi vigenti (*D.M. 27 Luglio 1934 n. 1265 e ss.mm.ii.*) e comunque altezza minima pari a ml 3,00. Dovranno essere ben aerate e ventilate, pavimentate con materiale impermeabile e munite di scoli per la raccolta dei liquami, con pareti intonacate o rivestite in materiale impermeabile per un'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie saranno costruite con materiale lavabile, gli abbeveratoi saranno costruiti in conformità alla suddetta legge sanitaria *D.M. 27 Luglio 1934 n. 1265 e ss.mm.ii.* e dovranno distare da pozzi, acquedotti, serbatoi ed abitazioni di almeno ml 30,00.

CAPITOLO III – NORME DI SICUREZZA E DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 92

Salubrità del terreno

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente

risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto ad infiltrazioni di acque superficiali o sotterranee deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Articolo 93

Isolamento dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo.

I locali classificati di categoria **A1** ed **S1** devono avere il piano di calpestio del piano terreno isolato dal terreno mediante solaio distaccato dal terreno stesso ovvero mediante vespaio aerato con almeno cm 50 fra terreno e pavimento e relativa impermeabilizzazione. Per i locali di categoria **A2** è sufficiente un vespaio aerato di spessore pari a cm 30.

Nel caso di locali la cui quota di calpestio sia anche parzialmente inferiore a quella del terreno sistemato, dovrà essere prevista un'intercapedine aerata per il tratto interrato del locale.

Il solaio di calpestio dei locali **A1**, **A2** ed **S1** deve essere sempre a quota superiore alla falda freatica e al massimo livello delle fognature di scarico.

Le coperture piane dovranno essere sempre impermeabilizzate con stratificazioni continue di idonei materiali.

Il Comune può concedere parti di terreno pubblico per la creazione di intercapedini da lasciare libere riservandosi la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni, cavi, etc.-. Le griglie di aerazione eventualmente ubicate a livello del marciapiede dovranno essere idonee per il transito di pedoni, di carrozzine, etc. -.

Articolo 94

Isolamento termico - Impianti di riscaldamento

Tutti i locali di categoria **A** ed **S1** devono rispettare la legislazione vigente in materia di isolamento termico e di contenimento dei consumi energetici, in conformità alle disposizioni del *D. Lgs.vo n. 192/2005* e ss.mm.ii.

Articolo 95

Isolamento fonico

Tutti i locali di categoria **A1**, **A2**, **S1** ed **S2** di nuova costruzione, ovvero oggetto di ristrutturazioni, devono essere rispondenti alle norme vigenti in materia di isolamento fonico e dei limiti massimi di esposizione al rumore di cui alla *Legge n. 447/1995*.

Articolo 96

Classificazione delle acque. Reti fognarie

Le acque di scarico sono distinte nelle seguenti categorie ai sensi della legislazione vigente in materia:

- acque meteoriche, ovvero le acque di pioggia e da neve sciolta;
- acque nere, ovvero le acque di scarico di lavabi, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet, etc. nonché le acque non inquinanti provenienti da lavaggi;
- acque luride, ovvero le acque di scarico di vasi e latrine;
- acque inquinanti, ovvero quelle di qualsiasi provenienza definite in tal modo dalla normativa in materia.

Le acque meteoriche sono convogliate in apposite tubazioni indipendenti.

Le acque nere, luride e inquinanti vanno smaltite secondo quanto disposto dal *D. Lgs.vo 11 Maggio 1999 n. 152* e ss.mm.ii.-.

Articolo 97

Approvvigionamento idrico degli alloggi

Qualunque costruzione che contenga locali classificati **A1**, **A2** ed **S1** deve essere provvista di acqua potabile, proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un pozzo privato. In tale ultimo caso la potabilità deve essere garantita da certificazione a cura dei Laboratori di Igiene e l'uso consentito dall'Autorità Sanitaria.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire la proporzionata distribuzione dell'acqua ai vari locali secondo le disposizioni legislative vigenti.

Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave) è prescritta l'autorizzazione preventiva del Comune, revocabile in particolari situazioni di carenza idrica.

Articolo 98

Impianti sanitari degli alloggi

La dotazione minima dei servizi igienici per gli alloggi consiste in vaso igienico con sifone allacciato alla canna di ventilazione, bidet, lavabo, doccia o vasca e lavello, a chiusura idraulica.

Articolo 99

Impianti elettrici

Ogni costruzione deve essere dotata di impianto elettrico realizzato conformemente alla legislazione ed ai regolamenti vigenti ed in particolare al *D.P.R. n. 37/2008*.

Articolo 100

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito

di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi danno alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'ASL competente per territorio.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Autorità Sanitaria ad evitare pericoli per la incolumità e la salute pubblica.

Articoli 101, 102, 103, 104, 105 e 106

Prevenzione incendi

(Edifici di altezza inferiori a ml 24,00; Centrali termiche; Autorimesse; Nullaosta dei Vigili del Fuoco; Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto; Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento)

Per le disposizioni relative alla prevenzione incendi si rimanda ai contenuti del D.P.R. n. 115/2011.

Articolo 107

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione devono osservarsi norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle costruzioni nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

In particolare è fatto obbligo di ottemperare alle disposizioni di cui alla *L. R. Campania 7 Gennaio 1983 n. 9* in caso di intervento sulle strutture preesistenti di un immobile o in caso di nuova edificazione.

Articolo 108

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo per la pubblica incolumità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di esproprio, cessione od acquisizione.

Articolo 109

Rinvio a leggi e norme particolari

Le attività di cui all'art. 1) del presente Regolamento sono soggette alla specifica legislazione di settore ed in particolare alle normative antincendio, strutturale, prevenzione infortuni sul lavoro, contenimento dell'inquinamento luminoso e consumo energetico negli impianti di illuminazione esterna delle quali di seguito vengono riportate le disposizioni fondamentali.

a) Normativa Antincendio

- *D.P.R. 1 Agosto 2011 n. 151* "Regolamento recante semplificazione delle discipline dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma della Legge n. 122/2010".

b) Antinfortunistica

- *D. Lgs.vo 9 Aprile 2008 n. 81* "Testo unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro".

c) Normativa strutturale

- *L. R. Campania 7 Gennaio 1983 n. 9* "Norme per l'esercizio delle Funzioni regionali in materia di difesa del territorio dal rischio sismico".

d) Indirizzi in materia energetico - ambientale

- *L. R. Campania 25 Luglio 2002 n. 12* "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico da illuminazione esterna pubblica e privata a tutela dell'ambiente etc.".
- *Deliberazione Giunta Regionale Campania n. 659/2007* "Indirizzi in materia energetico-ambientale per la formazione del RUEC, ai sensi dell'art. 28 della L. R. n. 16/2004".

CAPITOLO IV – NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Articolo 110

Manutenzione delle aree

Nelle aree a verde e nei giardini privati, la vegetazione esistente ed in particolare gli alberi di alto e medio fusto dovranno essere conservati e se possibile incrementati nel rispetto della tradizione della flora locale.

In luogo degli alberi eventualmente abbattuti per l'esecuzione di opere edilizie saranno impiantati altrettanti esemplari di pari grandezza ed essenza.

L'ubicazione delle nuove costruzioni sarà tale da evitare quanto più possibile l'abbattimento di alberi in particolare gli esemplari più rigogliosi e caratteristici.

Nelle aree scoperte all'interno di lotti residenziali dovranno essere messi a dimora alberi d'alto fusto, zone prative, zone lastricate e per attrezzature, giochi, etc. nonché adeguato impianto di illuminazione artificiale.

Articolo 111

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate a residenza. Sono invece consentiti all'interno delle zone produttive se non costituiscono pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone e non siano, a giudizio delle autorità competenti indecorose.

Gli impianti per la demolizione delle auto e relativi depositi dovranno essere collocati all'interno delle zone industriali o artigianali, fermo restando l'obbligo di rispetto dell'igiene, della pubblica incolumità e del decoro.

Articolo 112

Esposizione a cielo libero di merci

L'esposizione a cielo libero su aree pubbliche o private, di veicoli e di merci, in via temporanea o permanente, è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Articolo 113

Strutture precarie, smontabili, trasferibili, gonfiabili

L'installazione in aree pubbliche o private di strutture precarie, smontabili, trasferibili, (chioschi per vendita giornali, fiori, etc.), gonfiabili (coperture pressostatiche di impianti sportivi, tendoni per spettacoli, etc.), è soggetta ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico previa acquisizione dei relativi pareri e nullaosta di Enti ed Organi competenti.

Non è consentita la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso abitativo, fatta eccezione per il verificarsi di calamità naturali, se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo e nel rispetto delle norme ivi previste.

CAPITOLO V – USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Articolo 114

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale può accordarla nel rispetto delle norme e procedure previste dall'apposito Regolamento Comunale e con l'osservanza di quanto previsto dagli artt. 25 e seguenti del D. Lgs.vo 30 Aprile 1992 n. 285 e ss.mm.ii., dietro pagamento della relativa imposta, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed

incolumità.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della imposta prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danni e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Articolo 115

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico - artistico o archeologico ai sensi del *D. Lgs.vo 29 Ottobre 1999 n. 490* (ora *D. Lgs.vo 22 Gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.*), il Committente, il Direttore e l'Assuntore dei Lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al *comma 1* sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Articolo 116

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nel titolo abilitativo all'intervento edilizio.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e comunque in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

È vietato, senza autorizzazione dell'Organo competente, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.