



## **COMUNE DI TERNI**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con D.C.C. n. 324 del 22/12/2008

Modificato con D.C.C. n. 239 del 26/07/2010

Modificato con D.C.C. n. 392 del 21/09/2015

Modificato con D.C.C. n. 368 del 19/12/2017

**Modificato con D.C.C. n. 312 del 20/12/2021**

Publicazione avviso sul BUR n. 4 Serie Generale del 26/01/2022

<b>TITOLO I - OBIETTIVI, PRINCIPI E COMPETENZE</b> .....	6
Art. 1 Obiettivi e finalità .....	6
Art. 2 Principi .....	6
Art. 3 Autonomia normativa .....	6
Art. 4 Competenze .....	6
Art. 5 Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale.....	7
Art. 6 Organi consultivi e strumenti di cooperazione .....	7
Art. 7 Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio .....	7
 <b>TITOLO II - DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI</b> .....	8
CAPO I - Oggetti edilizi .....	8
Art. 8 Definizioni degli oggetti edilizi ( <i>abrogato</i> ).....	8
 CAPO II - Parametri edilizi .....	8
<u>Sezione I – Disciplina transitoria</u>	
Art. 9 Richiamo normativa regionale.....	8
Art. 9 bis Stato legittimo degli immobili .....	9
 <u>Sezione II – Parametri edilizi</u>	
Art. 10 Piani degli edifici .....	9
Art. 11( <i>abrogato</i> ).....	10
Art. 12 Distacchi brevi.....	10
Art. 13 Chiostrine .....	10
Art. 14 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dotazioni territoriali pubbliche o di uso pubblico .....	10
Art. 15 Altezze minime e massime degli edifici .....	11
Art. 16 Altezza media ponderale .....	11
Art. 17 slp=superficie lorda di pavimento o sul=superficie utile lorda.....	11
Art. 18 Superficie utile coperta.....	11
Art. 18 bis Chiusura di portici e loggiati non costituenti SUC in categoria di ristrutturazione edilizia onerosa.....	11
Art. 19 Superficie territoriale ( <i>abrogato</i> ).....	12
Art. 20 Superficie fondiaria ( <i>abrogato</i> ).....	12
Art. 21 Indice di utilizzazione territoriale ( <i>abrogato</i> ).....	12
Art. 22 Indice di utilizzazione fondiaria ( <i>abrogato</i> ).....	12
Art. 23 Indice di fabbricabilità territoriale ( <i>abrogato</i> ).....	12
Art. 24 Indice di fabbricabilità fondiaria ( <i>abrogato</i> ) .....	12
Art. 25 Superficie di vendita e superficie commerciale ( <i>abrogato</i> ).....	12
Art. 26 Volume urbanistico di un edificio ( <i>abrogato</i> ) .....	13
Art. 27 Criteri di calcolo della volumetria degli edifici esistenti .....	13
Art. 28 Tolleranza esecutiva nelle misurazioni ( <i>abrogato</i> ) .....	13
Art. 29 Quantificazione degli spazi a parcheggio e del contributo di costruzione in relazione alla volumetria di un edificio ( <i>abrogato</i> ).....	13
Art. 30 Chiusure di parti di costruzione con vetrate .....	13
 <b>TITOLO III - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ NELL'ABITARE</b> .....	14
CAPO I Qualità dell'edilizia.....	14
 <u>Sezione I Disposizioni generali</u>	
Art. 31 Ambito di applicazione.....	14
Art. 31 bis Prevenzione cadute dall'alto .....	14
Art. 32 Decorazione dei prospetti .....	14
Art. 33 Canali di gronda e tubi pluviali - Stillicidio .....	14
Art. 34 Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori .....	15
Art. 35 Cavi e condutture di impianti tecnologici.....	15
Art. 36 Parabole, impianti satellitari ed impianti di condizionamento aria esterni ai fabbricati e impianti tecnologici a vista.....	15
Art. 37 Impianti radio base per telefonia mobile .....	16
Art. 38 Contatori, cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione.....	16
Art. 39 Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche .....	16
Art. 40 Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti .....	17

<u>Sezione II Qualità nel recupero degli edifici esistenti</u>	
Art. 41 Centro storico della città e centri storici minori .....	18
Art. 42 Beni culturali sparsi .....	19
Art. 43 Disciplina del patrimonio edilizio esistente esterno ai centri storici.....	19
Art. 43 bis Disciplina del patrimonio esterno al centro storico di Terni .....	19
<u>Sezione III - Qualità nelle nuove costruzioni</u>	
Art. 44 Disciplina dell'edificazione nelle zone B, C, F, G .....	20
Art. 45 Espansione ( <i>abrogato</i> ).....	20
Art. 46 Zone produttive e servizi ( <i>abrogato</i> ).....	20
<u>Sezione IV - Qualità nel territorio agricolo e nelle aree oggetto di tutela</u>	
Art. 47 Ambito di applicazione.....	20
Art. 48 Caratteri planivolumetrici e criteri d'inserimento nel contesto .....	20
Art. 49 Coperture .....	21
Art. 50 Opere e materiali di finitura.....	21
Art. 51 Ampliamento di edifici esistenti.....	21
<u>Sezione V - Disciplina delle aree scoperte</u>	
Art. 52 Sistemazione e manutenzione delle aree inutilizzate e delle aree scoperte di pertinenza .....	21
Art. 53 Aree private di uso pubblico esistenti e di nuova previsione.....	21
Art. 54 Indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi .....	22
Art. 55 Pavimentazioni .....	22
Art. 56 Recinzioni accessi e passi carrabili.....	22
Art. 56 bis Distanza dalle strade delle pertinenze .....	23
CAPO II Requisiti dell'edilizia.....	23
<u>Sezione I - Disposizioni generali</u>	
Art. 57 Ambito di applicazione.....	23
Art. 58 Obiettivi.....	23
Art. 59 Classificazione dell'attività edilizia.....	23
Art. 60 Requisiti minimi , certificazione degli edifici ed incentivi ( <i>abrogato</i> ).....	23
Art. 61 Piano degli incentivi ( <i>abrogato</i> ).....	23
Art. 62 Controlli sulla sussistenza dei requisiti indicati nella check list ( <i>abrogato</i> ).....	23
Art. 63 Aspetti ambientali e climatici .....	24
Art. 64 Criteri di orientamento .....	24
Art. 65 Salubrità del terreno .....	24
Art. 66 Isolamento del terreno .....	24
Art. 67 Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi .....	24
Art. 68 Isolamento termico ed acustico .....	25
Art. 69 Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso .....	25
Art. 70 Riscaldamento e raffrescamento degli edifici.....	26
Art. 71 Acqua calda sanitaria.....	26
Art. 72 Prevenzione e sicurezza in caso di incendio.....	26
Art. 73 Impianti elettrici di sicurezza .....	27
Art. 74 Prescrizioni antincendio per le varie strutture .....	27
Art. 75 Centrali termiche .....	27
Art. 76 Condotti per lo smaltimento degli aeriformi.....	28
Art. 77 Forni e camini.....	29
Art. 78 Centrali tecnologiche .....	29
Art. 79 Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche .....	29
Art. 80 Industrie pericolose ed insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante .....	30
Art. 81 Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento .....	30
Art. 82 Impianti tecnici in edilizia .....	30
Art. 83 Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua.....	31
Art. 84 Recupero acqua piovana.....	31
Art. 85 Opere di allaccio ai servizi pubblici .....	31
Art. 85 bis Integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici.....	31
Art 86 Igiene urbana. ....	32
<u>Sezione II - Requisiti specifici degli immobili destinati ad abitazione</u>	

Art. 87 Classificazione dei locali di abitazione.....	32
Art. 88 Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento.....	32
Art. 89 Requisiti di illuminazione ed aerazione.....	33
Art. 90 Altezza dei locali di abitazione.....	33
Art. 91 Superficie di un locale o di un alloggio: definizione.....	34
Art. 92 Dimensionamento e dotazione degli alloggi.....	34
Art. 93 Dimensionamento e caratteristiche dei singoli locali.....	34
Art. 93 bis Deroghe in materia di altezze minime ed ampiezza delle finestre, introdotte da normative nazionali.....	34
Art. 94 Soppalchi.....	34
Art. 95 Locali accessori.....	35
 <u>Sezione III - Requisiti specifici dei luoghi di lavoro</u>	
Art. 96 Richiamo normativo.....	35
Art. 97 Classificazione dei luoghi di lavoro.....	35
Art. 98 Ambienti di lavoro: requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno.....	36
Art. 99 Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione.....	36
Art. 100 Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione.....	36
Art. 101 Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni.....	37
Art. 102 Luoghi di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa.....	37
Art. 103 Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa.....	38
Art. 104 Soppalchi.....	38
Art. 105 Locali accessori.....	38
 <u>Sezione IV Immobili destinati ad usi particolari</u>	
Art. 106 Funzioni regolate da norme specifiche.....	39
Art. 107 Locali per alloggi collettivi.....	39
Art. 108 Impianti zootecnici.....	39
Art. 109 Depositi e magazzini.....	39
Art. 110 Funzioni non regolate da norme specifiche.....	40
 <u>Sezione V - Inagibilità degli immobili</u>	
Art. 111 Immobili inagibili.....	40
 <u>Sezione VI Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni</u>	
Art. 112 Accessibilità, fruibilità e sicurezza degli spazi esterni, pubblici, d'uso pubblico, di proprietà comune o condominiale.....	40
Art. 113 Aggetti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico.....	41
 <b>TITOLO IV - ARREDO URBANO.....</b>	
Capo I - Disposizioni generali.....	41
Art. 114 Ambito di applicazione.....	41
Capo II – Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.....	42
Art. 115 Spazi e attrezzature per l'affissione diretta.....	42
Art. 116 Insegne e pubblicità d'esercizio.....	42
Art. 117 Targhe per uffici e sedi sociali.....	42
Art. 118 Segnalazione di servizi pubblici.....	42
Art. 119 Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione.....	42
Art. 120 Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili.....	43
Capo III – Ulteriore disciplina di tutela per il centro storico.....	43
Art. 121 Disposizioni generali.....	43
Art. 122 Spazi ed attrezzature per la pubblicità d'esercizio.....	43
Art. 123 Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione. Disposizioni particolari per il centro storico.....	44
 <b>TITOLO V - IL PROCESSO EDILIZIO.....</b>	
CAPO I - Rapporti con l'utenza.....	44
Art. 124 Lo sportello unico per le attività produttive e l'edilizia (S.U.A.P.E.).....	44
Art. 125 Informatizzazione e banche dati.....	44
Art. 126 Attività certificativa.....	44
Art. 127 Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio.....	45
Art. 128 Il responsabile del procedimento – attività, competenze, rappresentanza.....	45

CAPO II Procedimenti.....	45
<u>Sezione I – Interventi urbanistici preventivi</u>	
Art. 129 Piani attuativi di iniziativa privata – documentazione a corredo.....	45
Art. 130 Gestione delle convenzioni urbanistiche .....	46
Art. 131 Contenuti degli atti unilaterali d’obbligo.....	46
Art. 132 Controlli e collaudi .....	46
<u>Sezione II – Interventi edilizi diretti</u>	
Art. 133 Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Documentazione a corredo.....	46
Art. 134 Verifica ricevibilità da parte dello Sportello unico. Dichiarazione di irricevibilità.....	46
Art. 135 Verifica completezza documentazione. Richieste di integrazione.....	46
Art. 136 Procedimento edilizio abbreviato ( <i>abrogato</i> ).....	46
Art. 137 Rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire .....	47
Art. 138 Verifiche e controlli documentali delle segnalazioni certificate di inizio dell’attività .....	47
Art. 139 Autorizzazioni paesaggistiche .....	47
Art. 140 Autorizzazioni uniche per insediamenti di attività produttive.....	47
<u>Sezione III – Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio</u>	
Art. 141 Istituzione .....	47
Art. 142 Attribuzioni .....	48
Art. 143 Composizione.....	48
Art. 144 Funzionamento .....	48
<u>Sezione IV – Attività di vigilanza edilizia e controllo del territorio</u>	
Art. 145 Nucleo di controllo del territorio. Attività, competenze e rappresentanza.....	49
Art. 146 Verifiche su attività edilizia in corso .....	50
Art. 147 Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento .....	50
Art. 147 bis Difformità non sanzionabili .....	50
Art. 148 Agibilità degli edifici. Controlli sulle autocertificazioni .....	51
Art. 148 bis Ritrovamenti archeologici.....	51
CAPO III La vita del fabbricato .....	51
Art.149 Banca dati telematica degli edifici esistenti nel territorio comunale e titoli abilitativi (sistema tavolare).....	51
Art. 150 Documentazione da conservare a cura del proprietario o dell’amministratore dello stabile .....	51
<b>TITOLO VI- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b> .....	52
Art. 150 bis Norme di PRG e contenuti del regolamento .....	52
Art. 150 ter Norme Transitorie Generali.....	52
Art. 150 quater Norme Transitorie Specifiche.....	52
Art. 151 Pubblicazione ed entrata in vigore.....	52

## TITOLO I OBIETTIVI, PRINCIPI E COMPETENZE

### Art. 1 *Obiettivi e finalità*

1. Le norme contenute nel presente regolamento mirano a perseguire obiettivi di tutela del patrimonio edilizio di valore storico culturale, di tutela dell'ambiente e del paesaggio, di promozione e incentivazione della qualità e salubrità edilizia in una logica di sostenibilità, delle risorse energetiche alternative, di fruibilità degli edifici e degli spazi aperti, da parte di tutti i cittadini, compresi quelli con disabilità.

2. Le attività comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale sono soggette alle norme e prescrizioni del Regolamento edilizio. L'applicazione delle norme regolamentari è correlata al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme tecniche d'attuazione del PRG, alle disposizioni di legge ed alle norme regolamentari emanate dalla Regione Umbria.

### Art. 2 *Principi*

1. Il Regolamento individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia ed urbanistica in ossequio ai criteri di semplificazione normativa e nello spirito del decentramento dei livelli di decisione, basando i suoi precetti sui seguenti principi fondamentali:

- a) semplificazione amministrativa;
- b) sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- c) valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- d) ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- e) efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
- f) conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
- g) valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
- h) competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- i) sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
- j) potenziamento delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

2. Fatta salva l'ipotesi di errate o false rappresentazioni degli elementi di fatto, quando dalla formulazione del provvedimento siano sorte posizioni soggettive consolidate in capo ai destinatari del provvedimento medesimo, il potere di autotutela viene esercitato attraverso la ponderazione degli interessi in gioco, da svolgersi, ove possibile, in contraddittorio con il privato e tenendo conto in particolare dei principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa e dell'affidamento del cittadino.

3. Il Regolamento recepisce i principi fissati nel testo unico regionale per il governo del territorio. In particolare, il comune, nell'esercizio dei poteri amministrativi di cui al presente regolamento adotta gli atti e i provvedimenti scegliendo la soluzione meno afflittiva per il cittadino e le imprese.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

### Art. 3 *Autonomia normativa*

1. Il Comune esercita la potestà regolamentare nelle materie oggetto del presente Regolamento in osservanza delle leggi fondamentali, nazionali e regionali che costituiscono i limiti inderogabili per l'autonomia normativa.

### Art. 4 *Competenze*

1. Nel processo edilizio, sono coinvolte ed integrate le attività di soggetti privati, dei soggetti che esercitano funzioni di pubblico servizio, pubblica necessità, nonché di coloro che esplicano funzioni pubbliche, secondo quanto stabilito dall'ordinamento giuridico.

2. In particolare, il Comune esercita le seguenti funzioni in materia edilizia:

- emana gli atti a contenuto normativo e generale, nonché le disposizioni di dettaglio;
- verifica e vigila sulla conformità del procedimento edilizio alle norme urbanistico-edilizie nazionali e locali;
- facilita l'attività degli attori del procedimento edilizio anche in sede di accordi procedurali e di conferenza dei servizi;
- promuove il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, anche in relazione alla sottoscrizione di accordi e protocolli, secondo i principi di semplificazione di cui alla legge ed al presente Regolamento;
- garantisce il periodico aggiornamento delle norme e l'informazione secondo quanto previsto dal presente Regolamento e dalle altre disposizioni vigenti in materia di diritto di informazione dei cittadini;
- promuove la redazione di allegati progettuali di gestione, di indirizzo e di informazione relativi all'attività edilizia e al decoro urbano.

3. La Giunta determina con proprio atto le disposizioni e i contenuti degli allegati progettuali di gestione, di indirizzo ed informazione, tra i quali anche quelli di cui all'art. 114.

4. Restano di competenza dirigenziale le "disposizioni tecnico organizzative" relative **al recepimento della modulistica unificata**, alla gestione dell'informazione, al raccordo con gli altri Settori comunali, ai criteri per l'effettuazione dei controlli nonché ad ogni altro aspetto di carattere organizzativo e gestionale.

5. Per "processo edilizio", ai fini del presente Regolamento si intende l'insieme di tutte le attività preordinate alla trasformazione strutturale e funzionale del territorio, naturale ed edificato, che inizia con l'accertamento della conformità dell'opera e si conclude con le verifiche finali sull'intervento effettuato e sulla regolarità delle modalità di esecuzione.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 5

##### *Rapporti tra Settori dell'Amministrazione comunale*

1. Le attività del Comune in materia edilizia sono improntate al principio di leale cooperazione, attraverso il costante scambio di informazioni e documenti tra i diversi Settori, **attraverso la piattaforma informatica del SUAPE**, nel pieno rispetto delle competenze, dei tempi fissati dalla legge, dal Regolamento ed in sede di accordo tra i soggetti interessati. La Giunta fissa con apposita deliberazione i termini per l'espressione dei pareri o degli atti di assenso comunque denominati necessari per la definizione dei procedimenti, ispirandosi ai principi di cui al precedente art. 2.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 6

##### *Organi consultivi e strumenti di cooperazione*

1. Il Comune si avvale della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in materia urbanistica ed edilizia, di cui al successivo articolo 141, in relazione a quanto stabilito dalla legge

2. A supporto dell'Ente e con funzioni ricognitive sull'efficacia delle norme nazionali, regionali e provinciali in materia urbanistico-edilizia, è costituito un osservatorio tecnico, composto dai dirigenti comunali competenti nella materia del governo del territorio e da rappresentanti delle categorie professionali ed imprenditoriali operanti nel settore edilizio, delle associazioni sindacali maggiormente rappresentative e delle associazioni ambientaliste di carattere nazionale aventi personalità giuridica e rappresentanza locale. L'osservatorio ha facoltà di segnalare agli organi di governo dell'Ente eventuali esigenze su aggiornamenti e/o adeguamenti delle norme. Esso, si riunisce a cadenza trimestrale o su richiesta motivata di uno dei componenti.

3. L'osservatorio tecnico sulla normativa urbanistico-edilizia coordina la struttura preposta alla gestione ed all'aggiornamento di una banca dati telematica, al servizio dell'ente, dei professionisti e delle imprese. La costituzione e le attività di gestione di detta struttura sono finanziate previo accordo o protocollo di intesa tra enti locali, ordini professionali ed associazioni di categoria

4. L'attività dei componenti esterni dell'Osservatorio non determina oneri a carico del Comune. Con atto di Giunta comunale sono definite la composizione e le modalità di funzionamento dell'osservatorio

**5. Quale ulteriore strumento di partecipazione per l'attuazione delle normative, la predisposizione e l'applicazione di norme regolamentari e atti di indirizzo, in ottemperanza di quanto analogamente disposto all'art. 251 della L.R. 1/2015, e con funzioni di supporto all'Osservatorio ed agli Uffici, il Comune riconosce il ruolo dell'Associazione della Rete delle Professioni Tecniche e i rappresentanti scelti dagli Ordini Professionali, quali soggetti partner per garantire e consentire:**

- a) **la presenza a livello istituzionale negli Enti rappresentativi delle professioni tecniche e scientifiche, assicurando che essa sia adeguata al ruolo preminente di tali professioni nel contesto economico e sociale in cui operano;**
- b) **la promozione e l'incentivazione dell'utilizzo delle conoscenze tecniche e scientifiche del settore nell'intero territorio comunale, affinché le attività riconducibili alle professioni dell'area tecnica e scientifica siano coerenti con i principi dello sviluppo sostenibile e della bioeconomia;**
- c) **l'integrazione delle professioni dell'area tecnica e scientifica nella società civile per rispondere sollecitamente a tutte le sue esigenze;**
- d) **la partecipazione a un Tavolo tecnico, come previsto alla D.C.C. n. 108 del 26.03.2019 integrato con i membri della Commissione di cui all'art.143 comma 3, in rappresentanza delle associazioni di categoria.**

**6. Le riunioni del tavolo tecnico si svolgeranno con cadenza almeno semestrale su richiesta dell'Amministrazione o dei soggetti partecipanti.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 7

##### *Soggetti pubblici e privati coinvolti nel processo edilizio*

1. I soggetti che attuano, secondo le indicazioni del presente Regolamento, la trasformazione strutturale e funzionale del territorio e dell'edificato sono i protagonisti del processo edilizio, individuato nell'articolo 4.

2. Nel processo edilizio intervengono anche i soggetti esercenti servizi di pubblica necessità, fra i quali il progettista, i tecnici rilevatori, il direttore lavori, i pubblici ufficiali.

3. I soggetti di cui al comma 2 svolgono le competenze attribuite dalla legge, dal Regolamento, dagli atti generali e convenzionali anche definiti d'intesa con gli ordinamenti professionali.

4. Nella gestione del processo edilizio il Comune si avvale delle Aziende pubbliche e private aventi compiti di natura tecnica, strumentali e di consulenza, ed in particolare delle aziende sanitarie, dell'agenzia regionale per l'ambiente e degli altri soggetti indicati dalla legge e dal Regolamento.

5. Il Comune esercita poteri di direttiva e di coordinamento nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma 4, nonché promuove la collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni competenti nel processo edilizio e ne garantisce la partecipazione secondo quanto stabilito dalla legge e dal Regolamento.

## TITOLO II DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI EDILIZI, PARAMETRI E INTERVENTI

### *CAPO I - Oggetti edilizi*

#### Art. 8

#### *Definizioni degli oggetti edilizi*

Abrogato

(vedi art. 7 L.R. 1/2015 e art. 22 R. R. n. 2/2015)

### *CAPO II - Parametri edilizi*

#### ***Sezione I – Disciplina transitoria***

#### Art. 9

#### *Richiamo normativa regionale*

1. Per tutto ciò che non è previsto nelle norme contenute nel presente regolamento si rimanda ai criteri regionali per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle istanze relative alla edificazione, contenuti nel Regolamento regionale 18/02/2015, n. 2. **Per ciò che non è previsto e disciplinato nello stesso Regolamento Regionale, si applicano le disposizioni del regolamento edilizio. Eventuali previsioni di regolamento che dovessero trovarsi in conflitto con la normativa regionale saranno disapplicate in ragione della prevalenza della normativa stessa sulle disposizioni locali.** Al fine di rendere maggior chiarezza ai parametri edilizi descritti nel presente regolamento, con apposita deliberazione della Giunta Comunale sono approvati schemi tecnici e tavole sinottiche per l'illustrazione grafica dei contenuti normativi. A deliberazione approvata, gli elaborati grafici illustrativi costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

2. Ai sensi dell'art. 2 bis del D.P.R. 380/01 come modificato dalla L. 55/2019, le distanze tra edifici previste da piani attuativi adottati prima dell'entrata in vigore del R.R. 2/2015 e in applicazione della deroga di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444, si intendono valide e reiterate conservando la loro validità fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo.

3. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, è fatta salva l'applicazione di sopravvenute discipline regionali derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ivi comprese quelle che possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a servizi e a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali

4. Per gli edifici eventualmente crollati o demoliti, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 7 lett. d) della L.R. 1/2015 anche attraverso la loro ricostruzione, non sono altresì consentiti ulteriori interventi risultando non verificato il presupposto della loro presenza ed esistenza ai sensi dell'art. 22 comma del R.R. 2/2015. Laddove per tali edifici non sia possibile produrre gli estremi della licenza edilizia si applica quanto previsto al successivo art. 9 bis.

#### Art. 9 bis

#### **Stato legittimo degli immobili**

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 5, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 147 bis nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie.



2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. La disposizione di cui al comma 2 non trova applicazione nei casi in cui disposizioni statali prevedano che l'asseverazione sullo stato legittimo dell'immobile non è richiesta.

4. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

5. Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivi o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

6. Per gli immobili sprovvisti di licenza edilizia edificati in data antecedente al 1° Settembre 1967 e collocati in aree esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'edificazione, la loro legittimità è accertata con riguardo alla documentazione di cui al precedente comma 5.

## *Sezione II – Parametri edilizi*

### *Art. 10*

#### *Piani degli edifici*

1. Per PIANO di un edificio si intende lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

2. Si definisce altezza utile di un piano o di un locale la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista. Le altezze utili interne dei piani e dei locali con coperture inclinate sono computate, nel caso che le pareti interessate abbiano altezze variabili e non omogenee, calcolando l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la sua superficie e la rispettiva lunghezza.

2 bis. Ai fini del rispetto dei parametri urbanistici definiti nel PRG con riguardo all'altezza massima espressa per "numero di piani", si intende "piano di un edificio" quello avente un'altezza utile compresa tra ml. 2,70 e ml. 3,50.

2ter. Per gli edifici di nuova costruzione aventi destinazioni d'uso diversa da quella residenziale, l'altezza dei locali per le diverse destinazioni d'uso è stabilita dalle norme statali e regionali di settore.

3. La posizione del piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) è data dalla quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno naturale, come documentato dallo stato di fatto. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie.

4. Per PIANO FUORI TERRA si intende il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Ai soli fini urbanistico-edilizi, sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a ml. 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

5. Per PIANO INTERRATO si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota dal soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a ml. 1.00.

6. Per PIANO SEMINTERRATO si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a ml. 1.00 rispetto al terreno circostante.

7. Per PIANO RIALZATO si intende un piano interposto tra il primo piano fuori terra e i successivi, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani.

8. Per ATTICO si intende il piano di un edificio avente le seguenti caratteristiche:

- a) superficie non superiore ai 2/3 della superficie del piano tipo, con possibilità di tenersi anche a filo o in aggetto rispetto al filo del muro sottostante;
- b) altezza non superiore a ml. 3,50 se a copertura piana. Se la copertura è a falde l'altezza media ponderale non deve essere inferiore a ml. 2,70, con linea di colmo inferiore o uguale a ml. 5,40

9. Per SOTTOTETTO si intende la superficie ricavata tra l'intradosso del solaio di coperture inclinate e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 11

Abrogato  
(D.C.C. 392/21.0.2015)

#### Art. 12 *Distacchi brevi*

1. Per DISTACCO BREVE si intende la rientranza dei muri esterni per dare aria e luce agli stessi ambienti ammessi per le chiostrine oltre ad un altro ambiente di superficie non inferiore a mq. 6,00.

2. I distacchi brevi sono regolati secondo l'orientamento nel modo seguente;

- a) nel settore nordest-nordovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere di 1 a 1 ;
- b) nei settori nordest-sudest e nordovest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 2 a 3 ;
- c) nel settore sudest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 1 a 2, purché la distanza media tra le pareti non sia minore di ml. 3,50.

#### Art. 13 *Chiostrine*

1. Per CHIOSTRINA si intende lo spazio interamente circondato da pareti di edificio.

1bis. Le chiostrine sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- Gli ambienti che vi prospettano possono essere esclusivamente scale, bagni, cucine, corridoi e locali accessori **e, nel caso di attività produttive e servizi anche depositi, archivi, magazzini e simili.**
- Ogni chiostrina deve avere un'area libera netta per tutta l'altezza pari ad 1/25 della somma delle pareti d'ambito, misurata dal piano di fondo della chiostrina, anche se questa è a livello diverso da quello naturale. Detta limitazione non opera nel caso in cui l'area libera della chiostrina sia uguale o superiore a mq. 20,00;
- La distanza minima tra due muri opposti non deve essere comunque inferiore a ml. 3,00.
- La parte inferiore delle chiostrine deve essere collegata con l'esterno direttamente o attraverso un condotto aperto su due lati di sezione netta non inferiore a mq. 1,00.

2. Nelle chiostrine non sono ammessi balconi.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 14

##### *Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dotazioni territoriali pubbliche o di uso pubblico*

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla legge e dal regolamento n. 2/2015
2. La loro esecuzione è regolata dalla convenzione o dal titolo abilitativo edilizio
3. Ai fini della Pianificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria **e della realizzazione di dotazioni territoriali pubbliche o di uso pubblico, deve farsi riferimento alla D.G.C. n. 92 del 01/04/2015 "Linee Guida per la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati nell'ambito degli interventi edilizi e urbanistici convenzionati". Tali linee guida potranno essere oggetto di revisione e aggiornamento.**
4. Le restrizioni contenute nell'art. 3 comma 4 del R.R. 2/2015, non trovano applicazione per gli spazi di sosta o di parcheggio realizzati nel sottosuolo di aree edificabili o nei piani interrati e seminterrati degli edifici. In tali casi si attuano le disposizioni contenute nel piano regolatore generale e nelle norme statali e regionali di riferimento. Per quanto non espressamente disposto dal presente comma sono applicabili le possibilità di deroga previste dal decreto ministeriale 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade).
5. Le caratteristiche dei marciapiedi **sono regolate dalla D.G.C. n. 92 del 01/04/2015 "Linee Guida per la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati nell'ambito degli interventi edilizi e urbanistici convenzionati"**;
6. I suddetti marciapiedi sono mantenuti dal Comune che li prenderà in consegna, **fatto salvo quanto eventualmente diversamente stabilito nella convenzione o atto d'obbligo**, previo accertamento della regolare loro esecuzione;
7. E' consentito realizzare nel sottosuolo di marciapiedi dispositivi di areazione, quali bocche di lupo, previa acquisizione del nulla osta del competente ufficio comunale.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 15  
*Altezze minime e massime degli edifici*

1. Le altezze massime degli edifici sono stabilite dagli strumenti urbanistici, e dalla legge e dai regolamenti regionali.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 16  
*Altezza media ponderale*

1. L'altezza media ponderale è rappresentata dal rapporto tra la sommatoria delle superfici esterne delle **pareti laterali scoperte** dei muri d'ambito e il perimetro, **calcolando le altezze come previsto agli articoli 18 e 19 del Regolamento Regionale n. 2/2015**

Art. 17  
*slp=superficie lorda di pavimento o sul=superficie utile lorda*

1. E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature , locali di servizio, scale interne ed esterne) con esclusione di:

- a) porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- b) balconi e terrazze scoperte ;
- c) pensiline;
- d) locali per volumi tecnici;
- e) parcheggi coperti entro terra;
- f) soppalchi;
- g) cavedi o spazi assimilabili;
- h) gli extra spessori murari finalizzati al risparmio energetico.

Art. 18  
*Superficie utile coperta*

1. La superficie utile coperta è definita all'art. 17 del R.R. 2/2015.

2. Per quanto previsto al comma 3 lett. e) punto 2), del medesimo regolamento regionale, nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio non sono conteggiate: le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato, entro il limite del cinquanta per cento della superficie utile coperta di ciascun piano di riferimento fuori terra per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole.

3. Le gallerie interne ad edifici con destinazione commerciale sono computate per intero.

4. Le tettoie e i porticati di pertinenza di singoli edifici destinati ad attività produttive, atti allo svolgimento della stessa attività, sia ad uso deposito che ad attività lavorativa di trasformazione, nella misura massima del trenta per cento della superficie utile coperta e **comunque non superiore a mq. 100**, di ciascun edificio, non concorrono alla superficie utile coperta.

5. Non concorrono alla superficie utile coperta le coperture di impianti sportivi realizzate con teli e/o materiale plastico supportate da pressostrutture o strutture metalliche o lignee, anche con sistemi scorrevoli.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

**Art. 18 bis**  
*Chiusura di portici e loggiati non costituenti SUC in categoria di ristrutturazione edilizia onerosa*

**1. La chiusura di portici e loggiati esistenti in categoria edilizia di ristrutturazione edilizia onerosa non costituente SUC o in categoria di nuova costruzione costituente SUC, è disciplinata con riferimento alla data di autorizzazione dei portici stessi e secondo le seguenti casistiche e modalità:**

- 1. CHIUSURA DI PORTICI, LOGGIATI ecc. autorizzati precedentemente al 13/5/2009;**
- 2. CHIUSURA DI PORTICI, LOGGIATI ecc. autorizzati successivamente al 13/5/2009;**

**2. CASO 1 (chiusure antecedenti al 13/05/2009) :**

a) La chiusura di portici, loggiati ecc. per i quali sia dimostrato che abbiano concorso alla determinazione della volumetria è qualificabile come ristrutturazione edilizia ed è sempre consentita, indipendentemente dalla superficie oggetto di chiusura. Sarà dovuto il contributo di costruzione commisurato al diverso uso delle superfici da accessorie a residenziali, per effetto dell'aumento di carico urbanistico;

b) La chiusura di portici, loggiati ecc. che non hanno concorso alla volumetria è considerata *ristrutturazione edilizia*, conformemente all'art. 17 comma 3 lettera e) punto 3 del R.R. 2/2015, entro i seguenti limiti :

- b1) Nelle zone Agricole entro il limite del 10 % del primo piano fuori terra**
- b2) Nelle altre zone entro il limite del 50% del piano di riferimento per gli edifici residenziali, entro il limite del 30% per quelli destinati ad attività produttive, come previsto all'art. 18 del REC;**

c) Oltre tali limiti, la chiusura è da considerarsi a tutti gli effetti nuova costruzione e sarà pertanto necessario dimostrare di possedere la relativa capacità edificatoria;

Per le ipotesi di ristrutturazione edilizia [casi di cui alle lettere a) e b)], ai fini del calcolo del contributo di costruzione, saranno applicati i parametri della ristrutturazione sulla superficie oggetto di trasformazione, tenuto conto dell'aumento del carico urbanistico.

Per le ipotesi di nuova costruzione [casi di cui alla lettera c)], il contributo sarà determinato alla stessa stregua della ristrutturazione, se contenuto nei limiti previsti dalle lettera b); oltre tali limiti sarà calcolato in base ai parametri della nuova costruzione per la parte eccedente.

### 3. CASO 2 (successivi al 13/05/2009):

a) La chiusura di portici, loggiati ecc., autorizzati come costituenti S.U.C. è considerata Ristrutturazione edilizia ed è sempre consentita indipendentemente dalla superficie oggetto di chiusura, sarà dovuto un contributo di costruzione commisurato al diverso uso del vano accessorio .

b) La chiusura di portici, loggiati ecc, autorizzati come non costituenti S.U.C.(ai sensi del R.R. in combinato disposto con il REC), ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera e) del R.R. 2/2015, non può essere considerata come ristrutturazione edilizia ma come ampliamento/nuova Costruzione e come tale sarà considerata sia ai fini della verifica della capacità edificatoria, sia ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

4. In ogni caso (quindi sia per le ipotesi di cui al punto 1 che per quelle del punto 2), non sarà ammessa con la qualificazione di "ristrutturazione edilizia" la chiusura di piani pilotis, rilevato che gli stessi non appartengono alla categoria di portici o porticati. Per la eventuale chiusura degli stessi piani pilotis, dovrà essere dimostrata la disponibilità della capacità edificatoria in termini di SUC, come da strumento urbanistico.

5. Nel caso in cui la trasformazione di portici, logge ecc. avvenga su edifici di proprietà diverse, analogamente a quanto previsto all'art. 30 comma 5 del R.E.C., il titolo dovrà essere corredato dalla deliberazione di assemblea condominiale con cui si autorizzano dette trasformazioni.

In tal senso, laddove le citate opere modifichino le facciate degli edifici (che costituiscono "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 del codice civile), la deliberazione condominiale dovrà essere prodotta con le maggioranze all'uopo previste dal codice civile

#### Art. 19

##### *Superficie territoriale*

Abrogato

(vedasi art. 2 R.R. 18/02/2015, n. 2)

#### Art. 20

##### *Superficie fondiaria*

Abrogato

(vedasi art. 5 R.R. 18/02/2015, n. 2)

#### Art. 21

##### *Indice di utilizzazione territoriale*

Abrogato

(vedasi art. 13 R.R. 18/02/2015, n. 2)

#### Art. 22

##### *Indice di utilizzazione fondiaria*

Abrogato

(vedasi art. 14 R.R. 18/02/2015, n. 2)

#### Art. 23

##### *Indice di fabbricabilità territoriale*

Abrogato

(D.C.C 21/09/2015 n. 392)

#### Art. 24

##### *Indice di fabbricabilità fondiaria*

Abrogato

(D.C.C 21/09/2015 n. 392)

#### Art. 25

*Superficie di vendita e superficie commerciale*

Abrogato  
(vedi art. 87, comma 6° R.R. 18/02/2015, n. 2)

Art. 26  
*Volume urbanistico di un edificio*

Abrogato  
(vedi art. 139 R.R. 18/02/2015, n. 2)

Art. 27  
*Criteri di calcolo della volumetria degli edifici esistenti*

Commi 1 e 2 abrogati

3. (vedi successivo art. 48)

4. La volumetria da considerare per gli edifici esistenti, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o di ampliamento, è quella stabilita nei titoli abilitativi che ne hanno consentito l'edificazione.

5. Nel caso di edifici vetusti sprovvisti di titolo abilitativo edilizio, la volumetria fuori terra esistente è determinata dalla somma dei prodotti delle superfici utili coperte di ogni piano, compresi gli eventuali piani seminterrati e sottotetti, per la relativa altezza media ponderale.

6. abrogato.

7. abrogato

8. abrogato

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 28  
*Tolleranza esecutiva nelle misurazioni*

Abrogato  
(vedasi art. 145, comma 7 L.R. 1/2015)

Art. 29  
*Quantificazione degli spazi a parcheggio e del contributo di costruzione in relazione alla volumetria di un edificio*

Abrogato  
(vedasi Artt. 39, 85, 86, 87 R.R. 2/2015)

Art. 30  
*Chiusure di parti di costruzione con vetrate*

1. Non è consentito chiudere con vetrate di qualsiasi tipo i balconi aggettanti.

2. La chiusura con vetrate di qualsiasi tipo, di logge incassate, verande, altane, portici, comporta la trasformazione delle superfici di tali ambienti in "superfici utili coperte" e, pertanto, contribuisce alla determinazione della volumetria. Non costituisce "superficie utile coperta" la sola collocazione di infissi scorrevoli purché gli ambienti di cui sopra non siano dotati di impianti termici e/o di climatizzazione.

3. E' ammessa la deroga alla disposizione del precedente comma esclusivamente per la realizzazione delle superfici e volumi individuati dall'art. 17, comma 3, lett. b) del R.R. 18/02/2015, n. 2, nelle misure e limitazioni in esso stabilite, finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico.

4. Negli edifici esistenti, sia singoli che appartenenti a complessi edilizi realizzati sulla base di progetti unitari, le istanze per la chiusura di logge, verande incassate, altane e portici, con infissi scorrevoli, possono essere ammesse solamente se facenti parte di un progetto complessivo che preveda soluzioni uniformi in termini di materiali, tecnologie e aspetti formali-compositivi, non abbiano carattere episodico rispetto ai prospetti interessati dalle suddette chiusure, e non ricadano nei centri storici.

5. Devono essere comunque garantite la aperture di ventilazione e/o aerazione eventualmente presenti sulle facciate prospicienti le superfici chiuse con le suddette vetrate. Il titolo abilitativo per la loro esecuzione è la segnalazione certificata di inizio dell'attività, corredata

dalla deliberazione assembleare condominiale con cui si autorizzano dette trasformazioni. In tal senso, posto che le citate opere modificano le facciate degli edifici, che costituiscono "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la deliberazione condominiale è riconducibile all'art. 1120 c.c. e deve essere approvata con il quorum deliberativo di cui all'art. 1136, comma 5 c.c.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

### TITOLO III AMBIENTE URBANO E QUALITÀ NELL'ABITARE

#### *CAPO I Qualità dell'edilizia*

#### **Sezione I Disposizioni generali**

##### Art. 31

##### *Ambito di applicazione*

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capo le opere che determinano l'aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione, degli edifici esistenti, limitatamente alle parti da recuperare, sostituire o integrare, nonché delle aree scoperte di loro pertinenza.

2. Sono fatte salve le prescrizioni e le modalità esecutive stabilite, in relazione alla zona di intervento, dalle norme di attuazione del PRG, dagli strumenti urbanistici attuativi, nonché dalle norme statali e regionali ed in particolare quelle relative agli interventi nelle zone agricole o da specifiche normative di settore.

##### Art. 31 bis

##### *Prevenzione cadute dall'alto*

1. In ottemperanza di quanto previsto all'art. 9 comma 2 della L. R. 17/09/2013, il presente Regolamento Edilizio recepisce le disposizioni di cui al Regolamento Regionale 5/12/2014 n.5.

2. Con riguardo alle disposizioni di cui all'art. 5 del R.R., l'elaborato tecnico, contenente quanto previsto all'art. 4 comma 3 lett. a), b), c), d) e) è presentato al SUAPE con la documentazione necessaria ad istanze di Permesso di Costruire o SCIA nei casi di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, edilizia con sostanziale modifica delle coperture, e realizzazione di facciate ventilate continue o con ampie superfici finestrate.

3. E' inoltre dovuto nei casi di cui al comma 2 dell'art. 4.

4. L'elaborato tecnico, per le parti f), g), h), i), j), k) è consegnato al SUAPE alla fine dei lavori, dal direttore dei lavori.

5. L'elaborato tecnico non è obbligatorio nei casi di attività edilizia libera con o senza comunicazione obbligatoria, fatti salvi i casi di cui all'art. 4 comma 2 del R.R. 5/2014.

6. Non è dovuta nessuna istruttoria di merito, né accertamento sulla conformità alle disposizioni della L.R. n. 16/2013 e R.R. 5/2014 da parte del SUAPE.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

##### Art. 32

##### *Decorazione dei prospetti*

1. I prospetti degli edifici devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino tenuto conto delle linee architettoniche degli edifici circostanti, avuto riguardo anche alle tinte ed ai materiali da impiegarsi nelle opere di finitura. E' vietata la tinteggiatura o ritinteggiatura parziale che coinvolga anche solo parti accessorie dell'edificio. Eventuali cambiamenti nella colorazione originaria dei prospetti devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

2. Qualsiasi elemento costruttivo o decorativo sporgente oltre il tetto deve costituire una unità armonica con le fronti del fabbricato di cui è parte.

##### Art. 33

##### *Canali di gronda e tubi pluviali - Stillicidio*

1. Allo scopo di evitare che le acque piovane cadano dalle coperture degli edifici su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, fatto salvo quanto previsto dall'art. 84 per le nuove costruzioni, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque dei tetti, terrazze, balconi e verande siano raccolte in appositi canali e discendenti convenientemente sagomati, per essere immesse nella rete fognaria o nei sistemi di recupero secondo quanto indicato nell'art.83.

2. La parte terminale dei discendenti, fino all'altezza di ml. 1,50, è incassata nella muratura oppure realizzata in ghisa o altro materiale idoneo a garantire un'adeguata protezione.

3. I balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana devono essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza.

4. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto

possibile, l'uso per due facciate contigue.

#### Art. 34

##### *Comignoli, canne fumarie, torrini esalatori e ascensori*

1. Ferme restando le definizioni ed i requisiti enunciati all'art. 76, le canne fumarie, di esalazione, ventilazione e le condutture in genere debbono essere collocate preferibilmente in appositi vani e cavedi all'interno delle murature dell'edificio.

2. Qualora negli edifici esistenti ciò non sia possibile detti elementi possono essere posizionati lungo i prospetti secondari, oppure all'interno di chiostre o cortili purché foderati in muratura intonacata e tinteggiata nello stesso colore del paramento, oppure rivestiti in rame o altro materiale tinteggiato dello stesso colore del paramento. Dovranno in ogni caso rimanere interni alle murature i gomiti, le imbrache e i raccordi orizzontali o inclinati.

3. I comignoli o i semplici esalatori sulle coperture debbono essere preferibilmente accorpati fra di loro, collocati in modo ordinato sui piani di copertura nonché realizzati con materiali coerenti con quelli dell'edificio ed omogenei nelle loro forme.

4. Quando l'inserimento dell'extracorsa di ascensore emerge dalla falda, il volume dovrà essere armonizzato e mimetizzato con la forma, i materiali ed i colori più pertinenti all'architettura ed alla tipologia dell'edificio e del suo manto di copertura.

#### Art. 35

##### *Cavi e condutture di impianti tecnologici*

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono collocati nei vani interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi, con modalità concordate con gli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle disposizioni delle norme tecniche di settore.

2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici, ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle cogenti normative tecniche e di legge applicabili, devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Si dovrà preferire la soluzione interrata nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate nello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato, in armonia con i colori della facciata. Esse devono essere posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali, rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni. Nel caso particolare delle condutture del gas che dal contatore salgono agli appartamenti, eventuali carter sono consentiti solo se di tipo ispezionabile ed aperti alle estremità inferiore e superiore e possono essere installati solo nel caso in cui i tubi siano in rame entro guaina di protezione, mentre i tubi a parete della distribuzione del gas, appartenenti al gestore del servizio, non possono mai essere coperti.

3. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio può prescrivere, nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili vincolati ai sensi della parte seconda del d.lgs. 42/2004, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al precedente comma, purché ciò non pregiudichi le esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza. Tali interventi saranno realizzati secondo modalità concordate con i gestori dei servizi.

#### Art. 36

##### *Parabole, impianti satellitari ed impianti di condizionamento aria esterni ai fabbricati e impianti tecnologici a vista*

1. Negli insediamenti storici di cui all'art. 92 del R.R. n. 2/2015, sulle facciate principali degli edifici è vietata l'installazione e/o il posizionamento di parabole per impianti satellitari, antenne TV, impianti di condizionamento e climatizzazione, pompe di calore, unità motocondensanti e simili, caldaie, fatti salvi i seguenti casi:

- a. Nei centri storici del Comune di Terni la realizzazione dei suddetti impianti è ammessa esclusivamente se gli stessi siano ubicati sul tetto, sul piano di copertura degli edifici, ovvero nelle facciate poste su corti interne e aree di pertinenza degli edifici non visibili dalle strade e dagli spazi pubblici. In particolare:
  - Le parabole dovranno essere preferibilmente centralizzate e di colore tale da arrecare il minimo contrasto con il colore delle coperture;
  - Gli impianti di condizionamento e climatizzazione dovranno essere posti nel punto di minor visibilità e/o schermati con idonee soluzioni architettoniche.
  - Le caldaie e gli scaldacqua dovranno essere posti nel punto di minor visibilità e/o schermate con idonee soluzioni architettoniche.

- b. Esclusivamente per dimostrata impossibilità tecnica, gli impianti di condizionamento, climatizzazione, caldaie e gli altri impianti di cui alla lettera comma a) potranno essere posti sulle facciate principali con adeguate soluzioni di schermatura. Tali soluzioni dovranno essere preventivamente valutate dall'Ufficio Recupero urbanistico con apposita istanza da parte dei proprietari.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 37

##### *Impianti radio base per telefonia mobile*

1. 1. L'installazione degli impianti di telefonia mobile, è consentita nel rispetto del regolamento comunale per l'installazione degli impianti radioelettrici di cui all'art. 13 della L.R. 23/12/2013, n. 31 e s.m.i. e del D.Lgs. 259/20003 e s.m.i.
- 2.
3. 2. **Nel caso in cui dette opere ricadano sulle pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico dovranno essere acquisite le eventuali autorizzazioni ai fini della tutela dei beni di cui alla parte II del D.Lgs. n. 42/04. Nel caso di realizzazione su suolo pubblico dovrà essere preventivamente ottenuta apposita concessione d'uso o alienazione dell'area a favore del soggetto richiedente da parte dell'Ente proprietario. Ogni variazione, implementazione e/o subentro nella titolarità degli impianti esistenti e modifica di carattere tecnologico deve essere comunicata e dovrà essere rilasciato apposito nulla osta nel rispetto di quanto stabilito dalle rispettive concessioni/ convenzioni stipulate.**
4. 3. **Per il principio della necessaria capillarità della localizzazione degli impianti relativi ad infrastrutture di reti pubbliche di comunicazioni, assimilate ad opere di urbanizzazione primaria, fino all'emanazione del Regolamento Comunale è consentita, (ai sensi dell'art 8, comma 6 della legge 22.02.2001 n. 36 modificata dall'art. 38 comma 6 L.120/2020), in ogni zona del territorio, la realizzazione delle infrastrutture a rete di telecomunicazione, ai sensi degli artt. 87, 87 bis, 87 ter, 87 quater 88, ferma restando l'acquisizione del parere vincolante dell'ARPA Umbria, per ciò che riguarda la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e di eventuali altri pareri ai fini della compatibilità paesaggistica e di tutela.**

#### Art. 38

##### *Contatori, cabine elettriche e nodi stradali di distribuzione*

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare significativa alterazione delle facciate.
2. Fermo restando che i contatori per il gas devono essere posizionati all'esterno degli edifici, l'alloggiamento degli stessi è individuato, di norma, nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) o in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie tenendo conto anche dello spazio, necessario all'installazione da parte del titolare della fornitura dei dispositivi di protezione o regolazione imposti dalle norme vigenti, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura a filo facciata, la cui funzionalità e **sicurezza** non deve essere pregiudicata dall'eventuale contatto con posti auto. Tali modalità dovranno comunque essere concordate con i gestori dei servizi. Nel caso di installazione di impianti tecnologici ed innovativi gli spazi per i contatori dovranno essere opportunamente maggiorati.
3. Qualora negli edifici esistenti nel centro storico della città, le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza. Per gli stessi edifici le sportellature di contatori esterni debbono essere realizzate in rame o possedere caratteristiche compatibili con il contesto architettonico.
4. Per l'installazione di cabine elettriche o manufatti adibiti ad uso similare (volumi tecnici), le cui caratteristiche tecniche saranno concordate con i gestori dei pubblici servizi, **si applicano le distanze stabilite dal Regolamento regionale n. 2/2015 e s.m.i, ivi comprese le possibilità di deroga previste dallo stesso regolamento e dalla D.C.C. n. 233 del 12/09/2017.**
5. Il titolo abilitante l'intervento conterrà disposizioni in ordine alla decadenza dello stesso, nelle ipotesi di variazione di destinazione d'uso. Non comportano comunque decadenza, gli interventi che comportino la sola eliminazione dei trasformatori con il contestuale mantenimento dei quadri MT e o BT necessari alla rete pubblica di distribuzione elettrica. **Nel caso in cui dette opere ricadano sulle pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico dovranno essere acquisite le eventuali autorizzazioni ai fini della tutela dei beni di cui alla parte II del D.Lgs. n. 42/04. Nel caso di realizzazione su suolo pubblico dovrà essere preventivamente ottenuta apposita concessione d'uso o alienazione dell'area a favore del soggetto richiedente.**
6. Nel caso di "nodi stradali di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione", si dovranno preferibilmente adottare quelle soluzioni in cui gli armadi siano "integrati" nelle recinzioni o nei muri perimetrali degli edifici. **Tali prescrizioni si applicano anche agli impianti di cablaggio degli edifici e del gas.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 39

##### *Opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche*

1. Ogni intervento che interessi edifici esistenti deve conseguire l'obiettivo del superamento e della eliminazione delle barriere



architettoniche per la parte interessata dai lavori.

2. Nuovi vani ascensori, rampe o altri manufatti finalizzati al superamento di barriere architettoniche in edifici esistenti, sono realizzati in modo da modificare con minore impatto visivo l'aspetto esterno dell'edificio in coerenza con il contesto architettonico. Gli ascensori devono essere installati preferibilmente in eventuali chiostrine, nicchie o rientranze.

3. Le opere di cui al comma 2, possono essere realizzate anche in deroga alle vigenti norme sulle distanze, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze di codice civile.

4. Per quanto attiene alle distanze dalle strade degli ascensori esterni è prevista una distanza minima a ml. 1,50 dal confine stradale.

5. Il cambio d'uso e/o le opere riguardanti locali ad uso commerciale, artigianato di servizio, **servizi culturali e ricreativi e pubblici esercizi** aperti al pubblico deve avvenire nel rispetto della normativa in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;

6. Il trasferimento, l'apertura, l'ampliamento di locali commerciali, artigianato di servizio, **servizi culturali e ricreativi e pubblici esercizi** aperti al pubblico sono subordinati al rispetto della normativa sul superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche. In tali casi il dislivello tra l'interno dei locali e la quota del marciapiede stradale o della sede stradale non deve superare cm. 2,5. Sono esonerati da detto obbligo i subentri nelle attività già esistenti;

7. Il trasferimento, l'ampliamento l'apertura di pubblici esercizi dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito nella delibera di giunta regionale n.26.7.2011 n.847 e da eventuali allegati di indirizzo approvati dalla Giunta Comunale;

8. Per il trasferimento l'ampliamento, l'apertura di attività negli edifici esistenti aventi le destinazioni di cui al comma 6, **ad esclusione delle nuove aperture di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande**, sono ammesse deroghe, in caso di impossibilità tecnica, asseverata dal progettista, connessa agli elementi strutturali o impiantistici.

9. Per gli edifici che rivestono valore storico ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i., la deroga, su parere del Ministero dei Beni Culturali, è consentita nel caso in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio per valori storici ed estetici del bene tutelato. La mancata applicazione della normativa sull'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizi.

**10. L'attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti ecc.) in locali esistenti rispondenti al requisito di accessibilità, può essere ampliata anche in locali adiacenti non direttamente comunicanti, purché questi ultimi rispettino i requisiti igienico sanitari e il requisito di visitabilità di cui alla L.13/89 e s.m.i. Qualora l'attività di cui all'ampliamento venga cessata la destinazione d'uso dei locali dovrà essere ricondotta all'attività preesistente.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 40

##### *Obbligo di manutenzione degli edifici esistenti*

1. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie e spazi pubblici o di uso pubblico, sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi nonché le aree pertinenziali, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

2. L'Amministrazione comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e, in caso di inottemperanza, provvedere d'ufficio ponendo le spese a carico degli stessi, l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare soluzioni esteticamente deturpanti e condizioni di degrado tali da recare grave pregiudizio al decoro, alla sicurezza, alla pubblica incolumità e alla pubblica igiene.

**3. I proprietari degli immobili esistenti hanno l'obbligo di verificare la presenza di nidi, di guano o di sosta nei sottotetti, cornicioni cavità o altro. In caso positivo dovranno, a loro spese provvedere alla rimozione del materiale e alla disinfezione. L'opportuna chiusura degli accessi e l'eventuale installazione di dissuasori dovrà esser effettuata secondo le modalità previste nel presente regolamento. In caso di inadempienza il comune provvede d'ufficio ai lavori, addebitandoli al proprietario oltre ad eventuali sanzioni amministrative.**

**4. Negli interventi nuova costruzione e di manutenzione degli edifici o di rifacimento dei tetti o delle facciate devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad impedire la posa e la nidificazione dei piccioni. In particolare, sarà vietato lasciare accessi circolari o quadrati in sottotetti, cornicioni, ecc. di dimensioni superiori a 5x5 cm.**

**5. Le indicazioni tecniche necessarie ad impedire la posa e la nidificazione dei colombi urbani sono di seguito elencate:**

a) predisposizione di gronde e tubi di acciaio delle acque con curve di dimensioni tali da ridurre la. Possibilità di ostruzione, anche nel caso di introduzione accidentale di un colombo (almeno 10 cm);

b) chiusura dei buchi nei muri e gli accessi ai sottotetti con gomitolini di rete metallica zincata a filo della parete, o con rete metallica a maglia elettrosaldata, o con altro materiale consono ai caratteri architettonici dell'edificio;

c) sovrapposizione ai cornicioni di lamiera di rame con una pendenza a 45° in modo da renderli inagibili come posatoi per i colombi;

d) installazione su sporgenze e cornicioni di strisce di polietilene con inserite punte finissime di acciaio inossidabile o plastica che impediscano ai colombi di posarsi;

- e) installazione di fili percorsi da corrente elettrica (che non sia pericolosa per i volatili) nelle situazioni in cui a causa del particolare valore architettonico dell'edificio non sono utilizzabili soluzioni tecniche alternative;
- f) applicazione di repellenti di tipo chimico sui cornicioni, parti di edifici monumentali quando non siano utilizzabili soluzioni tecniche alternative.
- g) utilizzo, laddove non controindicato di sistemi ad ultrasuoni.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

## *Sezione II Qualità nel recupero degli edifici esistenti*

### Art. 41

#### *Centro storico della città e centri storici minori*

1. Agli interventi edilizi relativi al centro storico della città, ferma restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano le disposizioni contenute nel “Manuale del recupero e piano del colore” approvato con D.C.C. n. 176 del 10.06.1996 e suoi eventuali aggiornamenti, opportunamente integrato con i requisiti cogenti di cui all’art. 45 della L. R. 18.02.2004 n. 1, come definiti nella **D.G.R. n. 852/2015. La verifica di rispondenza dell’individuazione certificata dal progettista alla tipologia di edificio, ai sensi della citata D.G.R., è effettuata dall’Ufficio che emette il parere preventivo di cui all’art. 167 delle N.T.A. di P.R.G**

2. Per gli interventi di recupero di edifici esistenti nel centro storico che riguardino anche parziali rifacimenti delle facciate, dei tetti o dei canali di gronda, al fine di mitigare le attuali condizioni di degrado determinate dalla presenza dei colombi, è fatto obbligo di installare appositi dissuasori o altri sistemi di allontanamento al fine di evitare la posa e la deiezione dei volatili.

3. Agli interventi edilizi relativi ai centri storici minori, si applicano le disposizioni di cui alla **D.G.R. n. 852/2015**. La verifica di rispondenza dell’individuazione certificata dal progettista alla tipologia di edificio, ai sensi della citata D.G.R., è **effettuata dall’Ufficio che emette il parere preventivo di cui all’art. 167 delle N.T.A. di P.R.G .**

4. Relativamente a particolari categorie di intervento ed elementi architettonici è stabilita la seguente disciplina:

a) portoni e infissi

è consentito l’uso di infissi e persiane in legno, in pvc e in alluminio non anodizzato e verniciato nei colori tradizionali. La sola sostituzione degli infissi esistenti secondo i colori esistenti è libera. Per la sostituzione completa di infissi e persiane di fabbricati cielo-terra e per variazione di colore di infissi esistenti la tinteggiatura dovrà essere concordata con l’Ufficio Recupero urbanistico.

b) elementi in ferro, canali di gronda ringhiere e simili

tutti gli elementi di finitura realizzati in metallo come ringhiere lunette, inferriate, recinzioni devono essere realizzate in ferro con profili semplici come il quadrello o il tondo liscio, evitando soluzioni “artistiche” incongrue. Gli elementi devono essere tinteggiati con tinte micacee colore scuro (nero, grigio, piombaggine). I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere realizzati in rame con sezione circolare per i discendenti e tonda per i canali, in ghisa per gli elementi terminali fino almeno a ml 1.80. La sostituzione degli elementi in ferro, in rame e in ghisa è libera, nel rispetto delle presenti prescrizioni.

c) facciate degli edifici

fatto salvo quanto previsto nel precedente art. 40, è necessario conservare e consolidare sia gli apparati decorativi architettonici della facciate (cornici, marcapiani, architravi, portali, cornicioni, lesene, fregi , ecc.) che la struttura muraria. E’ vietato disporre in facciata condotte, scarichi, canne fumarie, elementi tecnologici impropri.

E’ ammesso esclusivamente il rifacimento totale delle facciate cielo-terra degli edifici. Il rifacimento delle facciate, relativamente alle tinteggiature e alle norme di decoro urbano, è soggetto a parere preventivo dell’Ufficio recupero urbanistico con apposita istanza da parte dei proprietari.

d) tetti e manti di copertura

Sia in caso di manutenzione che di sostituzione dei manti di copertura è necessario utilizzare la stessa tipologia di materiali e, in caso di impossibilità, con coppi e tegole in laterizio anticato. I camini e i comignoli dovranno essere realizzati in muratura secondo schemi e tipologie indicati nel Manuale del Recupero mentre esalatori di impianti termici ed idraulici di sezione ridotta potranno essere posti in copertura con idonei dispositivi in laterizio e/o in rame integrati nel manto in laterizio.

e) pensiline tettoie e portici

E’ vietato realizzare qualsiasi tipo di tettoie o pensiline, sia sulle facciate principali che sui prospetti interni. Solo con opere di restauro e risanamento conservativo dell’edificio ovvero di ristrutturazione edilizia se prevista ed estesa all’intero fabbricato cielo-terra è possibile

prevedere il ripristino o la nuova realizzazione di eventuali tettoie e/o portici.

f) nuove aperture sui prospetti

Sono vietate nuove aperture e modifiche delle esistenti su tutti i prospetti degli edifici, sia sul fronte strada che su corti interne, anche di minima superficie. Gli accessi (portoni, androni, ecc.) debbono essere conservati e non modificati. Solo con opere di restauro e risanamento conservativo è possibile correggere eventuali interventi incongrui già effettuati con il ripristino di aperture originarie e apportare eventuali modifiche di quelle esistenti, mentre con intervento di ristrutturazione edilizia, se prevista, è possibile realizzare nuove aperture comunque in conformità a prescrizioni e indicazioni del Manuale del Recupero.

g) balconi e terrazze

Sono vietati, sulle facciate principali, nuovi balconi aggettanti o incassati. Solo con opere di restauro e risanamento conservativo dell'edificio ovvero di ristrutturazione edilizia, se prevista, è possibile il ripristino di balconi e terrazze originarie e apportare eventuali modifiche a quelle esistenti comunque in conformità a prescrizioni e indicazioni del Manuale del Recupero. Anche con opere di restauro e ristrutturazione edilizia è esclusa la possibilità di realizzare terrazze incassate nelle falde del tetto. In casi specifici, individuati dalle norme per ogni Centro Storico, è possibile realizzare coperture a terrazzo con ringhiere o muri di parapetto.

h) altre opere strutturali

le strutture originali, la loro posizione e i materiali storici (travature in legno, pianellati, volte in muratura, ecc.) devono essere conservare ove possibile. In opere di manutenzione ordinaria e straordinaria si devono conservare le strutture originali, la loro posizione e i materiali storici (travature in legno, pianellati, volte in muratura, ecc.). In opere di restauro e risanamento conservativo ovvero ristrutturazione edilizia la richiesta di modifica deve essere accompagnata da un rilievo geometrico, esatto e documentato delle qualità strutturali esistenti. I consolidamenti delle strutture esistenti e le nuove eventuali opere di previsione devono essere realizzati nel sistema costruttivo murario.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 42  
*Beni culturali sparsi*

1. Agli interventi edilizi relativi ai beni culturali sparsi, ferma restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano le disposizioni di cui alla **D.G.R. n. 852/2015**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 43  
*Disciplina del patrimonio edilizio esistente esterno ai centri storici*

1. Ai fini dell'applicazione delle norme di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione dell'Edilizia tradizionale e moderna prevalentemente integra **si ha riguardo a quanto previsto alla D.G.R. 852/2015 ed alle disposizioni in essa contenute.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 43 bis  
*Disciplina del patrimonio esterno al centro storico di Terni*

1. Agli interventi edilizi relativi ai centri storici minori, fermo restando la specifica disciplina contenuta nella pianificazione generale ed attuativa, si applicano le disposizioni contenute nel "Manuale del recupero e piano del colore" approvato con D.C.C. n. 176 del 10.06.1996 e **della D.G.R. 852/2015, con riguardo all'apparato decorativo esterno, agli infissi ed oscuramenti e alle tinteggiature dovrà essere acquisito, previa sopralluogo, il parere del referente per il Piano del Colore (Direzione LL.PP. – Ufficio Arredo urbano) prima dell'esecuzione delle stesse opere.**

2. Per le tinteggiature dei prospetti degli edifici esistenti e di nuova realizzazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione, comprensive dei servizi in esse contenuti, la Giunta Comunale, con apposita deliberazione, definisce **le zone ove è previsto il parere del referente per il Piano del Colore (Direzione LL.PP. – Ufficio Arredo urbano) prima dell'esecuzione delle suddette opere ai fini della valutazione del corretto inserimento delle stesse nel contesto di riferimento.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

### **Sezione III - Qualità nelle nuove costruzioni**

#### Art. 44

##### *Disciplina dell'edificazione nelle zone B, C, F, G*

1. Nelle zone **B, C, F, G**, i nuovi interventi edilizi devono perseguire la realizzazione delle finalità dello strumento urbanistico di riferimento, sia in termini di destinazione che di armonica realizzazione delle previsioni di piano.

1bis. Le pendenze delle falde di copertura a tetto devono essere comprese tra il 30% ed il 35%. **Sono ammesse coperture piane.**

**1 ter. Al fine di contenere il fenomeno delle isole di calore urbane (UHI) è prescritto l'utilizzo di sistemi di copertura con materiali riflettenti (cool roofs) o tetti verdi (green roofs), sia in caso di nuove costruzioni che in caso di ristrutturazione edilizia/urbanistica con totale demolizione e ricostruzione degli edifici. La prescrizione non si applica alle parti di copertura ove sono posizionati pannelli solari e fotovoltaici.**

2. L'individuazione dei lotti non deve compromettere, nella qualità e nella quantità, la completa realizzazione delle previsioni urbanistiche.

3. Nel caso in cui tale obiettivo non possa essere perseguito per cause estranee alla volontà del richiedente, questi può presentare una proposta di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 54, comma 4, della L.R. 1/2015 che preveda il consorzio obbligatorio tra i proprietari delle aree interessate. **E' comunque fatta salva la disciplina di cui alla Sezione II del Regolamento Regionale n. 2 del 20/02/2015.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 45

##### *Espansione*

##### Abrogato

(D.C.C. 392/21.09.2015)

#### Art. 46

##### *Zone produttive e servizi*

##### Abrogato

(D.C.C. 392/21.09.2015)

### **Sezione IV - Qualità nel territorio agricolo e nelle aree oggetto di tutela**

#### Art. 47

##### *Ambito di applicazione*

1. Le norme di cui alla presente sezione si applicano, agli interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento, da realizzare nel territorio agricolo e nelle zone oggetto di particolare tutela ai sensi della parte terza del d.lgs. 42/2004. Relativamente agli stessi interventi si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui alla precedente Sezione I.

2. Per gli interventi di recupero degli immobili esistenti si applicano le norme delle Sezioni II e III in quanto compatibili. Resta ferma la disciplina di dettaglio contenuta nelle norme tecniche di attuazione del PRG, in quanto compatibili, con i requisiti definiti nella **D.G.R. n. 852/2015**.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 48

##### *Caratteri planivolumetrici e criteri d'inserimento nel contesto*

1. Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere ordinatamente strutturati sia in pianta che in alzato, e disposti in modo da adattarsi quanto più possibile all'andamento naturale del terreno ed ai caratteri morfologici del contesto circostante. Gli interventi, pertanto, devono rendersi coerenti con la morfologia del tessuto edilizio circostante e, comunque, con il linguaggio dei casolari tipici della bassa Umbria, tenendo conto degli elementi compositivi e formali che ne erano alla base, ferma restando la possibilità di sperimentare forme, che aderenti morfologicamente, utilizzino tecnologie costruttive proprie della bioedilizia.

2. Sui terreni sia in pendenza che in piano non è consentito, di norma, eseguire scavi di sbancamento o riporti di terreno o di altro materiale, tesi a modificarne l'andamento.

3. Su tali aree è consentito modificare l'andamento naturale del terreno **secondo le modalità stabilite nella D.G.R. n. 966 del 03/08/2015**

4. **Tali disposizioni** trovano applicazione in tutte le zone del territorio comunale.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 49  
*Coperture*

1. Le coperture devono essere realizzate a falde inclinate raccordate al colmo, nelle tradizionali forme a capanna o a padiglione, con pendenze comprese fra il 25 e il 35 % e sporti di gronda non superiori a cm 60.

2. **Nel caso di soluzioni di architettura contemporanea estese all'intero edificio sono ammesse coperture piane, con materiali riflettenti (cool roofs) o tetti verdi (green roofs), secondo quanto previsto all'art. 44.**

Art. 50  
*Opere e materiali di finitura*

1. Le murature del corpo destinato alla residenza, di norma, dovranno essere realizzate in pietra, in mattoni a faccia vista, in pietra e mattoni o con paramento intonacato e tinteggiato con tinte a calce nella gamma delle terre.

2. I manti di copertura dovranno essere in laterizio, **salvo quanto previsto all'art. 49 comma 2.**

3. Per gli immobili con destinazione non residenziale, per ciò che concerne i paramenti esterni, sono ammessi, oltre a quanto previsto al primo comma, finiture intonacate o simili. Nel caso in cui il bene non sia di carattere tipologicamente rilevante, l'intervento ammesso seguirà i caratteri costruttivi dell'edificio esistente.

4. Sono ammessi interventi in deroga, per il perseguimento degli obiettivi di bio-architettura.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 51  
*Ampliamento di edifici esistenti*

1. Gli interventi di ampliamento, qualora riferiti agli edifici di pregio architettonico o d'interesse tipologico individuati dal PRG come beni culturali sparsi ai sensi delle norme regionali, dovranno tener conto dei caratteri tipologici e formali degli edifici preesistenti.

### ***Sezione V - Disciplina delle aree scoperte***

Art. 52  
*Sistemazione e manutenzione delle aree inutilizzate e delle aree scoperte di pertinenza*

1. Tutte le aree situate a confine con spazi pubblici o di uso pubblico e le superfici scoperte di pertinenza degli edifici, **in accordo con le disposizioni di cui al Capo III e IV del vigente Regolamento di Polizia Urbana**, devono essere sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decoro a cura del proprietario.

2. Ferma restando la normativa vigente in materia di rifiuti, il Comune può ingiungere al proprietario di provvedere alla manutenzione necessaria alle finalità di cui sopra e alla rimozione di eventuali materiali accumulati e, in caso d'inottemperanza, procedere d'ufficio a spese dello stesso.

3. I progetti degli edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione di interi edifici dovranno prevedere le pavimentazioni, le recinzioni, e le altre opere relative alla sistemazione delle aree suddette, uniformandosi alle disposizioni di cui ai successivi articoli, salvo diverse o più specifiche indicazioni dello strumento urbanistico in vigore nella zona.

[comma 4 abrogato per effetto di analoga disposizione di cui all'art. 86 del REC]

Art. 53  
*Aree private di uso pubblico esistenti e di nuova previsione*

1. Rimangono in essere gli obblighi assunti per effetto di convenzioni o atti d'obbligo, relativamente alle aree gravate da servitù di uso pubblico.

2. Salvo diversa disposizione convenzionale, la manutenzione è a carico dei proprietari, i quali sono tenuti ad assicurare la fruibilità dell'uso cui dette aree sono destinate.

3. Nel caso in cui l'uso pubblico venga impedito o limitato per qualsiasi ragione, il Comune è autorizzato a rimuovere, nell'interesse della collettività, gli ostacoli che di fatto, impediscono il godimento dell'area

4. Il proprietario, comunque è tenuto a corrispondere all'Ente un'indennità commisurata alla tassa di occupazione di suolo pubblico per il periodo in cui detto uso è stato limitato o interdetto.

5. **Nel caso di aree di nuova previsione derivanti dalle dotazioni territoriali previste dagli artt. 86 e 87 del R.R. 2/2015, ivi comprese quelle già esistenti, su richiesta degli interessati ed in base a comprovati motivi di sicurezza e/o di carattere igienico sanitario, si può escludere la fruibilità delle stesse limitatamente all'orario di chiusura dell'attività produttiva o dell'attività a servizi. L'orario di chiusura del parcheggio o del verde privato di uso pubblico, dovrà essere riportato su apposita segnaletica che sarà posizionata a carico dei proprietari dell'area.**

#### Art. 54

##### *Indicatori stradali ed strumenti per i servizi collettivi*

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e strumenti per i servizi collettivi e particolarmente:

- tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- segnaletica stradale e turistica;
- piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- mensole, ganci, tubi, impianti per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- quadri per affissioni e simili.

2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

3. I proprietari degli immobili e delle aree interessate sono tenuti al rispetto degli elementi sopraccitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### Art. 55

##### *Pavimentazioni*

1. Per le pavimentazioni esterne ai fabbricati **o delle sole aree pavimentate e non edificate utilizzate a scopo produttivo o servizi**, devono essere rispettate le indicazioni sulla permeabilità dei suoli contenute nelle norme tecniche di attuazione del PRG e **del Regolamento Regionale**. Le disposizioni contenute in dette norme, nella parte in cui pongono riferimento alla "raccolta dell'acqua piovana" devono intendersi riferite allo "stoccaggio" dell'acqua stessa.

**2. Oltre al rispetto della permeabilità, dovrà essere privilegiato l'utilizzo di cool pavements e antimog.**

#### Art. 56

##### *Recinzioni accessi e passi carrabili*

1. Nelle aree urbanizzate o di nuova urbanizzazione, possono essere chiuse e recintate le aree inedificate non aperte al pubblico.

2. All'interno dei centri abitati le opere di recinzione che prospettano lungo le strade e gli spazi pubblici sono adeguatamente arretrate rispetto a strade esistenti o alla viabilità di piano, tenuto conto delle fasce di rispetto previste dalla legge, dai regolamenti e dalle norme dello strumento urbanistico. Esse dovranno essere costruite con caratteristiche compatibili con il contesto edificato circostante. In particolare, nelle zone industriali è prescritto l'arretramento minimo di m. 2,50 dal filo stradale. E' comunque prescritto in ogni caso il rispetto della distanza minima di m. 1,50 in assenza del marciapiede di cui all'art. 3, comma 5, del R.R. 18/02/2015, n. 2

3. Al di fuori dei centri abitati valgono le prescrizioni contenute nell'art. 25, comma 4, del R.R. 18/02/2015, n. 2.

4. Nei tratti di recinzione in prossimità di curve o intersezioni della rete viaria la vegetazione deve essere mantenuta rada, in modo tale da non impedire le visuali attraverso le parti trasparenti. In ogni caso recinzioni o vegetazione devono essere arretrate in maniera tale da garantire i triangoli di visibilità previsti dal Codice della strada e dal regolamento d'attuazione.

5. Lungo i confini interni, terrapieni e muri di sostegno sono ammesse anche recinzioni in rete metallica sostenute da paletti, anch'esse schermate eventualmente con siepi o rampicanti.

6. Soluzioni progettuali in deroga alle presenti norme sono adeguatamente motivate.

7. Per quanto riguarda gli accessi, le diramazioni ed i passi carrabili su strade pubbliche o ad uso pubblico si richiamano le norme contenute nel codice della strada, nel relativo regolamento di attuazione e nei regolamenti locali.

8. Nel caso in cui si realizzino muri di cinta dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche, ponendo attenzione a non ostruire canalette di scolo esistenti e a non far recapitare i flussi idrici nelle strade ma verso gli esistenti corpi idrici ricettori. Detto riguardo dovrà essere osservato anche nei cantieri e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali ai nuovi insediamenti edilizi.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 56 bis  
*Distanza dalle strade delle pertinenze*

1. Fermo restando, il rispetto di quanto prescritto dagli artt. 23 comma 8 e 24 comma 7 del R.R. 2/2015, per le opere pertinenziali previste all'art. 21 comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4, con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l) del R.R. 2/2015, è prescritta la distanza minima di ml. 3,00 dal limite della strada.

2. E' fatto comunque salvo il rispetto di quanto previsto all'art. 56 comma 4 del presente Regolamento per quanto riguarda i triangoli di visibilità previsti dal Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

CAPO II Requisiti dell'edilizia  
***Sezione I - Disposizioni generali***

Art. 57  
*Ambito di applicazione*

1. Le disposizioni del presente capo si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni urbanistiche, alle ristrutturazioni edilizie riguardanti interi edifici.

Art. 58  
*Obiettivi*

1. Le norme del presente capo, fermo restando il rispetto delle regole fondamentali in materia igienico sanitaria e di sicurezza poste da normative di settore, hanno lo scopo di disciplinare l'attività edilizia sul territorio comunale ai fini del conseguimento delle finalità connesse al miglioramento della qualità e del comfort degli spazi abitativi e degli ambienti dei luoghi di lavoro, salvaguardando l'integrità ambientale e perseguendo il risparmio delle risorse naturali secondo i principi dello sviluppo sostenibile.

2. L'edilizia residenziale e produttiva viene, pertanto qualificata in relazione agli obiettivi definiti nei seguenti ambiti:

- a) Energia: promozione di interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria.
- b) Qualità dei materiali, bio-ecologia: incentivazione dell'uso di materiali da costruzione che garantisca il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità; ciclo di vita dei materiali e loro riutilizzo; certificazione dei materiali (ISO, Ecolabel...) incentivazione della raccolta differenziata dei rifiuti.
- c) Inquinamento acustico e comfort acustico: promozione degli interventi per il miglioramento del comfort acustico all'interno degli edifici e per la riduzione dell'inquinamento acustico.
- d) Risorse idriche: predisposizione di sistemi per il recupero delle acque meteoriche e per la riduzione degli sprechi di acqua potabile.

Art. 59  
*Classificazione dell'attività edilizia*

1. L'attività edilizia è disciplinata ai sensi del capo II del titolo VI della L.R. 21/01/2015, n. 1 ed è retta dai criteri di sostenibilità definiti alla sezione VII del capo I del R.R. 18/02/2015, n. 2

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 60  
*Requisiti minimi, certificazione degli edifici ed incentivi*

Abrogato  
(D.C.C. 392/201.09.2015)

Art. 61  
*Piano degli incentivi*

Abrogato.

[articolo abrogato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

Art. 62

*Controlli sulla sussistenza dei requisiti indicati nella check list*

Abrogato.

[articolo abrogato per effetto della D.C.C. 26/07/2010, n. 239]

Art. 63

*Aspetti ambientali e climatici.*

1. Gli interventi di nuova edificazione sono progettati e realizzati in armonia con l'ambiente naturale circostante, in particolare tenendo conto delle caratteristiche morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti e degli aspetti climatici della zona.
2. Ai fini di quanto previsto all'art. 23 comma 5 del R.R. 2/2015, la distanza tra edifici residenziali o per servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico-sanitario o della sicurezza è stabilita dagli strumenti urbanistici generali o attuativi.
3. **Per quanto previsto agli obblighi di cui all'art. 55 comma 21 e 76 delle N.T.A. di PRG variate con D.C.C. n. 435/2015 (prescrizioni per le singole zone residenziali e per quelle produttive e a servizi) in tema di messa a dimora di alberi e arbusti, e di quanto previsto agli art. 82 comma 2, 84, 85, 86 e 87 del R.R. n. 2/2015, dovranno essere scelte essenze, preferibilmente autoctone, che rispettino prioritariamente il requisito di capacità di abbattimento dell'inquinamento atmosferico secondo le indicazioni della Direzione competente. L'efficacia di detta prescrizione è subordinata al suo recepimento nella D.G.C. n. 92 del 01/04/2015.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C. 21/09/2015 n. 392]

Art. 64

*Criteri di orientamento*

1. La progettazione e la realizzazione dell'edificio sono finalizzate al maggior sfruttamento possibile dell'energia solare in termini di luminosità, salubrità e igienicità dell'edificio, compatibilmente alle condizioni ambientali e climatiche.

Art. 65

*Salubrità del terreno*

1. Al fine di allontanare le acque meteoriche ed evitare infiltrazioni, comprese quelle dovute all'umidità che dalle fondazioni sale ai muri sovrastanti, gli edifici ubicati presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri sono dotati di impianti idonei per l'allontanamento.

**2. Gli interventi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni e/o di ristrutturazione edilizia/urbanistica con totale demolizione e ricostruzione in terreni sottoposti a procedimenti di bonifica ambientale (siti di bonifica di interesse regionale e nazionale) devono essere subordinati alle procedure previste dalla Parte Quarta Titolo V (Bonifica di siti contaminati) del D.Lgs. 152/2006.**

Art. 66

*Isolamento del terreno*

1. I locali degli edifici, rispetto alla quota del terreno circostante, si distinguono in:

- a) locali fuori terra quando il piano di calpestio risulta in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- b) locali interrati quando presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- c) locali seminterrati tutti quelli che presentano condizioni intermedie rispetto alle due categorie precedenti.

2. I locali interrati e quelli seminterrati, nonché i locali posti al piano terra degli edifici e privi di piano seminterrato per tutta l'estensione, sono dotati di opere di isolamento dal terreno quando è presente, per l'intera superficie del locale, un solaio con sottostante camera d'aria ventilata alta almeno cm. 30 e lateralmente, una intercapedine ispezionabile ed aerata, dotata di sistema di allontanamento delle acque avente larghezza utile non inferiore a cm. 100 e comunicante con l'esterno.

3. Ai fini dell'isolamento dal terreno è consentita l'adozione di soluzioni, autocertificate dal progettista, alternative rispetto a quelle sopra prescritte che siano comunque idonee al conseguimento di un analogo livello di isolamento e protezione degli ambienti e che impieghino materiali certificati per l'idoneità all'uso.

Art. 67

*Idrorepellenza e traspirabilità degli elementi costruttivi*

1. I muri perimetrali, la copertura e gli elementi costitutivi di qualsiasi edificio sono adeguatamente isolati dall'umidità del suolo ed dalle infiltrazioni derivanti da agenti atmosferici.



2. A tal fine tutti i materiali utilizzati devono possedere caratteristiche qualitative ed essere posti in opera in modo da evitare fenomeni di condensazione interstiziale e superficiale. A tutela della conservazione dei materiali e del comfort ambientale interno, le murature, gli intonaci ed i tinteggi dovranno avere caratteristiche di idrorepellenza e traspirabilità.

#### Art. 68

##### *Isolamento termico ed acustico*

1. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione e restauro e risanamento di interi edifici, nonché gli interventi di ampliamento di edifici esistenti per un volume netto superiore a mc 100 e quelli di rifacimento delle coperture devono conformarsi alle prescrizioni tecnico-procedurali stabilite dalla normativa in materia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e di protezione dall'inquinamento acustico.

2. Al fine di contenere i consumi energetici durante la stagione estiva e quella invernale anche in funzione del raggiungimento di un elevato comfort degli ambienti interni attraverso soluzioni naturali, i paramenti esterni e le coperture degli edifici climatizzati dovranno essere realizzati con materiali idonei e dotati di specifiche tecnologie attive e passive, fermo restando il rispetto delle normative vigenti.

3. Gli edifici devono essere realizzati in modo tale da raggiungere un livello di isolamento acustico tale da proteggere i potenziali occupanti sia dal rumore proveniente dall'ambiente esterno che da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

4. La progettazione acustica e la progettazione termo-tecnica dovranno tener conto delle reciproche interazioni nella ricerca di soluzioni idonee al raggiungimento delle prestazioni termo-acustiche richieste dalle norme.

5. Le aperture finestrate e la destinazione d'uso degli ambienti interni dovranno tener conto dell'esposizione geografica e della presenza di fonti di inquinamento acustico come le infrastrutture di trasporto.

6. Ai fini del contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico sono recepite le disposizioni di cui al Capo V del Titolo VI della L.R. 1/2015 e al Titolo III del Regolamento Regionale n.2/2015

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 69

##### *Requisiti illuminotecnici e misure contro l'inquinamento luminoso*

1. Gli infissi e i serramenti devono essere tali da garantire, in base alle condizioni climatiche, al rumore del sito, alla tipologia edilizia, al carico del vento, alla zona climatica la permeabilità all'aria, la tenuta all'acqua e la resistenza al carico del vento.

2. Nel caso di serramenti con doppi vetri o vetrate ad elevato isolamento termico la classificazione di permeabilità all'aria non deve essere minore di classe A2.

3. Inoltre gli infissi e le superfici trasparenti devono avere caratteristiche tali da garantire adeguate trasparenza alla luce, isolamento termico, isolamento acustico e resistenza meccanica, in linea con le norme nazionali e regionali di riferimento.

4. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni edilizie, nel caso di climatizzazione estiva ed invernale gli infissi e le superfici vetrate devono essere realizzati con elementi e materiali tali da controllare l'irraggiamento solare al fine di contenere i consumi e ottimizzare il comfort ambientale.

5.. Gli impianti di illuminazione esterna di aree pubbliche e private quali strade, piazzali, parchi e giardini, nonché di facciate di edifici e le aree destinate a servizi sportivi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto dell'ambiente, non devono provocare disturbo, né impatto ambientale e paesaggistico e in particolare devono limitare l'inquinamento luminoso, l'abbagliamento visivo e adottare sistemi di alta efficienza volti al risparmio energetico.

6. Gli aspetti procedurali, applicativi e tecnici per la progettazione, la realizzazione, il controllo e la gestione degli impianti, sono definiti dalla normativa regionale e dal PRIC (Piano Regolatore Illuminazione Comunale).

7. Al fine di garantire una qualità sia dell'arredo urbano che dell'illuminazione notturno, nei centri storici l'illuminazione autonoma delle vetrine deve avvenire attraverso apparecchi e/o sistemi speciali installati all'interno della sagoma delle aperture. Nel caso in cui per motivi funzionali o estetici è richiesta una illuminazione particolare, la stessa dovrà essere oggetto di autorizzazione comunale.

8. Sono recepite dal presente regolamento, le disposizioni di cui al R.R. n. 2/2007.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

## Art. 70

### *Riscaldamento e raffrescamento degli edifici*

1. I locali abitabili, i locali di vendita e di ufficio e gli ambienti funzionali all'attività lavorativa, debbono essere dotati di impianto di riscaldamento in sede di edificazione.

2. I medesimi locali, ove esistenti e privi dell'impianto di cui al comma precedente, devono comunque usufruire di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort; detti locali debbono comunque essere dotati di impianto di riscaldamento in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione che interessino l'intera unità immobiliare.

3. Negli edifici pubblici o privati condominiali con più di quattro unità immobiliari di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione edilizia/urbanistica con totale demolizione e ricostruzione, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati dotati di un sistema di gestione (termoregolazione) e contabilizzazione individuale dei consumi consultabile direttamente dai soggetti interessati. Negli edifici di tutte le classi da E1 a E8 del DPR n. 412 del 1993, in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia/urbanistica con totale demolizione e ricostruzione, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento e raffrescamento centralizzati dotati di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del vettore energetico, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi; devono essere altresì dotati di sistemi di contabilizzazione individuale consultabili direttamente dai soggetti interessati.

4. Quanto previsto ai commi precedenti si applica anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che riguardino la totalità degli impianti di un edificio esistente esclusivamente in caso di:

- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- sostituzione dei terminali scaldanti;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore.
- completa ristrutturazione di un impianto centralizzato

5. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

6. Tutti gli impianti di raffrescamento e/o condizionamento devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto nel precedente articolo 36 e dalla normativa tecnica nazionale di riferimento, mediante utilizzo di apparecchiature e componenti ad alta efficienza energetica, nonché in modo tale da garantire all'utilizzatore condizioni di comfort ambientale.

7. Fatto salvo il divieto di cui all'art. 75 comma 5 relativo alle centrali termiche, nella porzione di territorio posta al di sotto di 300 m. s.l.m., è consentita l'installazione di camini e stufe, integrati o meno all'impianto di riscaldamento, alimentati a biomassa esclusivamente con una prestazione emissiva uguale o superiore alla classe "4 stelle", secondo la classificazione prevista dal D.M. 186/17.

## Art. 71

### *Acqua calda sanitaria*

1. Gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere dotati di sistemi di produzione di acqua calda, singoli o centralizzati, attraverso impianti autonomi o impianti centralizzati condominiali o comuni, tali da garantire il fabbisogno delle singole unità immobiliari e dotati di dispositivi di regolazione della temperatura di utilizzo dell'acqua calda come previsto dalle normative vigenti.

2. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di totale ristrutturazione aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, industriale e ad uso collettivo si richiamano le normative di settore che impongono l'approvvigionamento di acqua calda tramite pannelli solari termici.

3. Gli impianti solari termici devono essere installati sulle coperture degli edifici secondo l'orientamento che garantisca il miglior rendimento e, preferibilmente, in modo integrato con la struttura.

4. Nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento fra di essi se disposti su più file. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici. Gli impianti possono essere installati anche su terreni di pertinenza purché opportunamente mascherati o integrati.

## Art. 72

### *Prevenzione e sicurezza in caso di incendio*

1. Gli edifici e gli spazi esterni debbono essere progettati, costruiti e modificati attuando tutte le misure prescritte ai fini della prevenzione incendi ed adottando sistemi attivi e passivi tali da garantire, in caso di incendio, la massima sicurezza degli occupanti e degli addetti al soccorso antincendio.

2. A tal fine debbono essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalla vigente normativa antincendio in relazione alla consistenza ed alle specifiche destinazioni dell'edificio o delle sue singole parti.

3. In tutti i casi in cui l'intervento costituisce attività soggetta alla disciplina della prevenzione incendi, l'istanza di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività o la comunicazione di inizio lavori sono corredate della documentazione prevista per legge.

4. Nei casi di attività che, seppure non soggette a preventivo deposito del progetto presso i Vigili del fuoco, sono comunque disciplinate dalla normativa in materia antincendio, il progetto edilizio è corredato da elaborati grafici rappresentativi dei criteri e delle soluzioni adottate ai fini della sicurezza, da relazione illustrativa e da dichiarazione resa dal progettista attestante il rispetto delle normative vigenti.

**5. Nel caso di istanze di Prevenzione Incendi riguardanti attività produttive di cui al D.P.R. 160/2010, le stesse dovranno essere formalizzate al SUAP nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento SUAP e dal D.P.R. 151/2011 e D.M. 07/08/2012, complete della relativa documentazione ivi indicata.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 73

##### *Impianti elettrici di sicurezza*

1. Gli edifici per civile abitazione di altezza superiore a 32 m devono essere provvisti di sistema di illuminazione di sicurezza lungo le vie di esodo con alimentazione autonoma.

2. Gli edifici a destinazione diversa devono essere provvisti di sistema di illuminazione di sicurezza secondo quanto previsto dalle norme di prevenzione incendi vigenti.

3. I seguenti sistemi utenza devono disporre di impianti di sicurezza secondo quanto previsto dalle norme di prevenzione incendi vigenti: allarme, rivelazione, impianti di estinzione incendi, ascensori antincendio.

#### Art. 74

##### *Prescrizioni antincendio per le varie strutture*

1. Le disposizioni contenute nel presente articolo non derogano, ma si integrano con le disposizioni contenute nella normativa nazionale in materia di sicurezza antincendio.

2. Le scale e i gradini **delle parti comuni degli edifici** devono essere realizzati con materiale di classe 0 (zero) di reazione al fuoco.

3. Le pareti del vano scala, del vano corsa e del locale macchine devono essere realizzate con strutture di resistenza al fuoco non inferiore al minimo stabilito dalle norme di prevenzione incendi vigenti.

4. I tetti di legno se di lunghezza superiore a ml. 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzera, da un muro di sicurezza contro gli incendi, o muro tagliafuoco, dello spessore di almeno cm. 38, di profondità pari a quella dell'edificio.

5. Gli eventuali vani di comunicazione realizzati nel suddetto muro tagliafuoco saranno muniti di serramenti incombustibili.

6. Gli abbaini dovranno distare almeno ml. 3 dai suddetti muri tagliafuoco.

7. Nei fabbricati rurali, le stalle ed i fienili devono, di norma, essere isolati dalle abitazioni e, ove siano contigui, devono essere compartimentati con elementi strutturali di resistenza al fuoco non inferiore a REI 60 e comunque pari al valore fissato dalle norme di prevenzione incendi eventualmente applicabili.

#### Art. 75

##### *Centrali termiche*

1. Gli impianti di riscaldamento centralizzati e autonomi, debbono essere costruiti nel rispetto delle norme di sicurezza e di buona tecnica vigenti.

2. Qualora negli edifici sia prevista la installazione di impianti di riscaldamento con caldaie funzionanti con combustibili solidi, liquidi o gassosi, di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h (116 Kw), deve essere sottoposto all'esame del Comando Provinciale Vigili del Fuoco il progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile per il rilascio del previsto certificato di prevenzione incendi.

3. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.

4. Il generatore di calore (caldaia) alimentato a gas dovrà essere posto all'esterno dei vani o in un ambiente permanentemente aerato. In tutti i casi in cui ciò, per la particolare tipologia degli edifici, non sia possibile, può essere consentita l'installazione della caldaia all'interno **dei locali**, escludendo in ogni caso **quelli** adibiti a bagno, solo se del tipo a tenuta stagna con presa d'aria comburente, convenientemente protetta, direttamente dall'atmosfera esterna e con l'emissione dei fumi di combustione attraverso idonei condotti di scarico realizzati secondo le prescrizioni di sicurezza vigenti.

**5. Secondo quanto disposto dal Piano Regionale per la Qualità dell'aria ai fini ambientali, i combustibili solidi e liquidi utilizzati nelle centrali termiche su fabbricati ad uso residenziale e servizi posti al di sotto di 300 m. s.l.m., dovranno essere sostituiti con combustibili gassosi.**

#### Art. 76

##### *Condotti per lo smaltimento degli aeriformi*

1. Ai fini dell'applicazione delle seguenti disposizioni, si definiscono:

- a) Canne di ventilazione: condotti per l'adduzione di aria comburente nei locali dotati di apparecchi di combustione di qualunque tipo;
- b) Camini: condotti per l'allontanamento in atmosfera dei prodotti della combustione provenienti da singoli apparecchi di combustione o impianti termici di qualunque tipo.
- c) Canne fumarie: condotti per l'allontanamento in atmosfera dei prodotti della combustione provenienti da più apparecchi di combustione o impianti termici di qualunque tipo.
- d) Canne di esalazione: condotti per l'allontanamento in atmosfera di vapori, polveri, odori, fumi (qualsiasi prodotto aeriforme), ad es. da wc, postazioni di lavoro;
- e) Canne di aerazione: condotti per l'evacuazione, naturale o meccanica, in atmosfera dell'aria viziata degli ambienti confinati dove sono presenti apparecchi di combustione che immettono i fumi negli ambienti stessi, ad es. cucine;
- f) Canale da fumo: condotto di raccordo tra l'apparecchio di combustione e il camino o la canna fumaria;
- g) Comignolo: dispositivo posto alla sommità del camino atto a facilitare la dispersione in atmosfera dei prodotti della combustione.

2. Tutti i locali nei quali sono installati apparecchi di combustione di qualunque tipo devono essere dotati di idonee aperture di ventilazione secondo le disposizioni delle norme tecniche vigenti. Il dimensionamento, i requisiti tecnici e l'installazione dei condotti destinati a ventilare i locali dotati di apparecchi di combustione nonché ad espellere ogni tipo di aeriforme devono soddisfare le prescrizioni della normativa vigente. Per i condotti ramificati a servizio di più unità immobiliari è necessario uno specifico progetto esecutivo integrato con quello architettonico. I punti di presa di ventilazione, sia del tipo a parete che a tetto, devono essere realizzati rispettando le distanze da terminali di scarico di condotti di esalazione, aerazione, camini e canne fumarie esistenti, secondo le disposizioni delle norme vigenti. Per la realizzazione di nuovi edifici o vani finestrati su edifici esistenti, devono essere rispettate le distanze da comignoli o terminali di condotti di scarico, di qualunque tipo, esistenti.

3. Negli interventi di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni estese all'intero organismo edilizio, gli impianti termici devono essere dotati di camini o canne fumarie che siano:

- realizzati in materiale resistente alla corrosione ed a tenuta, opportunamente coibentati sia verso l'esterno che verso l'edificio in modo tale da impedire cadute di temperatura dei fumi mediamente superiori a 1° C per ogni metro di percorso (per impianti a tiraggio naturale) e in modo che la temperatura superficiale delle pareti delle unità immobiliari in corrispondenza di tali condotti non sia superiore di 2° C rispetto a quella delle murature non interessate dall'attraversamento;
- prolungati oltre la copertura dell'edificio in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotati di idoneo comignolo.

3 bis. Gli edifici di nuova costruzione che contemplino destinazioni produttive o per servizi devono essere dotati di condotto di ventilazione, nel numero di uno ogni 250 mq di superficie utile coperta, realizzati ai sensi del comma 3, per l'eventuale utilizzo ai fini della localizzazione di esercizi pubblici e di ristoro.

4. Le canne fumarie devono essere utilizzate per generatori di calore alimentati con lo stesso tipo di combustibile, stessi metodi di prelievo dell'aria comburente e di evacuazione in atmosfera esterna dei prodotti della combustione, nonché aventi una differenza di potenza nominale non superiore al 10% rispetto al generatore di potenza inferiore.

5. Fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 1391/70 e alle norme UNI CIG 7129 e 7131, ed eventuali successive modifiche e/o integrazioni, tutti i comignoli devono avere le bocche localizzate in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze e pertanto posizionate al di sopra di almeno 1 m di tetti, parapetti e qualsiasi altro ostacolo presente nel raggio di 10 m.

6. Le emissioni da apparecchi di cottura di alimenti, comunque installati, devono essere captate da specifiche cappe, che devono essere realizzate, così come i canali da fumo, con materiali idonei e con caratteristiche rispondenti alle norme tecniche vigenti. Le relative canne di esalazione possono essere del tipo semplice, a tiraggio naturale o forzato o plurime esclusivamente a tiraggio forzato continuo, realizzato con impianto installato dopo l'ultimo punto di estrazione.

7. Le emissioni di polveri e vapori nei luoghi di lavoro devono essere efficacemente captate nelle immediate vicinanze del punto di produzione degli stessi. L'espulsione in atmosfera deve avvenire nel rispetto della normativa vigente.

8. Le canne di esalazione e/o aerazione devono essere convogliate a tetto con terminale di scarico posizionato oltre la copertura dell'edificio in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotate di idoneo comignolo localizzato in modo da superare la relativa zona di reflusso, e dotate di idoneo comignolo localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze e pertanto posizionate al di sopra, di almeno 1 m, di tetti, parapetti e qualsiasi altro ostacolo presente nel raggio di 10 m.

9. Fatto salvo quanto previsto dal DPR 412/93, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i condotti di evacuazione degli aeriformi debbono essere realizzati rispettando le regole dettate per le nuove costruzioni nel capo precedente.

10. Sono ammessi scarichi a parete per i condotti di esalazione e/o aerazione delle cappe delle cucine e di estrazione dei bagni qualora si verifichino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) le opere progettate non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'intero edificio;
- b) siano garantite le distanze previste dalla normativa da eventuali finestre e/o aperture di ventilazione naturale o artificiale e, comunque, distanze tali da non arrecare danno o incomodo al vicinato.
- c) non si possa usufruire di condotti esistenti e non sia consentita la realizzazione di nuovi condotti con scarico al di sopra della copertura per vincoli particolari o non esistono le condizioni per la realizzazione di condotti di esalazione/aerazione sulla superficie esterna dell'edificio.

10 bis. Limitatamente gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma, sono altresì ammessi scarichi a parete in presenza di sistemi di depurazione di fumi e odori conformi agli standard normativi e certificati da tecnici competenti, per esercizi pubblici e di ristoro. Sono comunque fatti salvi i diritti dei terzi qualora le immissioni superino la normale tollerabilità.

11. Le disposizioni di cui al **comma 10** non si applicano alle attività soggette a registrazione e riconoscimento ai sensi dei regolamenti C.E. n. 852 e 853 dell'anno 2004.

12. Per le emissioni in atmosfera di fumi e vapori derivanti da attività produttive debbono comunque essere rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 152/2006.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 77 *Forni e camini*

1. I forni e camini in genere devono avere :

- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate ;
- il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni di legge.

2. I forni per la panificazione devono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalle leggi vigenti in materia.

3. Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile i camini per uso industriale non devono essere posizionati a distanza inferiore a ml. 6 dalla pubblica via e devono avere altezza non minore di ml. 20 e superiore di almeno ml. 6 all'altezza massima degli edifici circostanti entro un raggio di ml. 40.

4. I requisiti tecnici specifici e le eventuali modalità per la collocazione dei camini ad uso industriale, il cui posizionamento deve garantire condizioni tali da non arrecare pregiudizio ai fondi ed alle proprietà confinanti, **sono specificati dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i e dal D.P.R. 59/2013 e s.m.i.**

#### Art. 78 *Centrali tecnologiche*

1. Le centrali tecnologiche innovative, quali centrali di cogenerazione per la produzione contemporanea di energia termica e elettrica, centrali frigorifere, centrali di trattamento aria, centrali termiche a biomassa ecc, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione incendi, di tutela dell'inquinamento acustico **ed atmosferico**, delle specifiche norme tecniche e di quelle in materia di autoproduzione.

#### Art. 79 *Depositi di olio combustibile, gasolio e GPL al servizio delle centrali termiche*

1. Il deposito di olio combustibile o di gasolio, costituito da uno o più serbatoi, può essere ubicato all'esterno o all'interno dell'edificio nel quale è installato l'impianto termico **e essere ispezionabile.**

2. I serbatoi di GPL, sia interrati che fuori terra, devono essere installati esclusivamente in aree a cielo libero. E' vietata l'installazione su terrazze e comunque su aree sovrastanti luoghi chiusi e cortili chiusi.

3. L'installazione dei serbatoi di cui ai precedenti commi dovrà essere eseguita secondo quanto prescritto dalla vigente normativa.

**4. Nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/06 è fatto divieto di utilizzo di olio combustibile negli impianti termici ad uso civile.**

**5. Al fine di prevenire infiltrazioni di combustibili nel terreno, la tenuta dei serbatoi contenenti olio combustibile o gasolio deve essere controllata ogni tre anni.**

**6. La dismissione dei serbatoi di combustibile deve avvenire mediante asportazione dello stesso, ovvero, nel caso di impossibilità, mediante inertizzazione previa completa rimozione e smaltimento del contenuto.**

## Art. 80

### *Industrie pericolose ed insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante*

1. Nelle zone urbanisticamente compatibili, potrà essere ammesso l'insediamento di Industrie ed attività per legge definite pericolose od insalubri, purché siano rispettate le corrispondenti disposizioni normative per la tutela degli abitanti e dei lavoratori.

2. Per i nuovi insediamenti produttivi che comportino rischio di incidente rilevante e per gli interventi edilizi sugli edifici compresi nelle aree a rischio di incidente rilevante si applica la disciplina di cui al D. Lgs. **26/06/2015 n. 105** e s.m.i. e dell'art. 95 della L.R. 21/01/2015, n. 1.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

## Art. 81

### *Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento*

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili secondo quanto prescritto dall'art. 34 del R.R. 18/02/2015, n. 2

Commi 2,3,4,5,6 e 7 Abrogati

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

## Art. 82

### *Impianti tecnici in edilizia*

1. Si intendono impianti tecnici in edilizia i seguenti:

- a) impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, montacarichi, scale mobili esimili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

2. Tutti gli impianti tecnici in edilizia devono essere progettati, installati, trasformati, ampliati nel rispetto delle prescrizioni tecniche e procedurali stabilite dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti .

3. Nelle nuove costruzioni civili e **nelle ristrutturazioni edilizie/urbanistiche con totale demolizione e ricostruzione** devono essere previsti cavetti multiservizi e/o cavidotti di adeguate dimensioni per rendere disponibili all'edificio ed alle singole unità immobiliari collegamenti per servizi di telecomunicazione e innovativi.

4. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è prescritta l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

5. Gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lettera e) della L.R. 1/2015. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

6. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le istanze di titolo abilitativo siano presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione edilizia che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lett. e) della L.R. 1/2015. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

7. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22

gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 83

##### *Approvvigionamento idrico e qualità dell'acqua*

1. Gli edifici, siano essi di nuova costruzione che esistenti, devono essere provvisti di acqua potabile mediante allaccio a pubblico acquedotto, quando presente, distribuita in modo proporzionale alle dimensioni delle singole unità immobiliari e tale da garantire ad esse un regolare rifornimento nei momenti di massima contemporaneità delle utenze, con le modalità stabilite dal Regolamento dell'Ente gestore.

2. In assenza temporanea di acquedotto pubblico e fino all'allacciamento alla rete pubblica, può essere consentito l'approvvigionamento idrico ad uso potabile mediante fonti autonome previa acquisizione del parere tecnico per l'escavazione del pozzo rilasciato dall'ARPA e del giudizio di qualità e di idoneità all'uso dell'acqua rilasciato dall'ASL, nel rispetto delle norme tecniche previste dal Decreto del Ministro della Salute 26.03.1991.

3. Con frequenza almeno annuale, devono essere **effettuate le necessarie analisi** per verificare la qualità dell'acqua distribuita e in caso di installazione di apparecchiature per il trattamento domestico delle acque potabili dovrà essere rispettata la specifica disciplina.

4. Gli impianti di trasporto, raccolta e distribuzione devono essere realizzati in modo tale da escludere contaminazioni e riflusso delle acque e conformi a quanto previsto dalla vigente normativa.

5. Gli impianti per la distribuzione di acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e dotati di contabilizzatori per ogni unità immobiliare. Gli edifici che abbiano locali abitabili con pavimento a quota tale da non garantire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

6. Tutte le condotte di adduzione devono essere poste ad una distanza orizzontale di almeno m. 1,5 dalle fognature ed almeno a m. 0,6 al di sopra di queste. Nel caso non sia possibile rispettare tali distanze dovranno essere adottate soluzioni alternative tali da impedire la contaminazione tra l'acquedotto e la fognatura.

7. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a m. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, cassetta di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture di areazione ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo al contatto con alimenti e con copertura sigillata.

8. Nella nuove edificazioni e in occasione di interventi del rifacimento del locale destinato ai servizi igienici, al fine di contenere il consumo di acqua potabile è obbligatorio installare cassette di scarico per bagni a doppio pulsante a controllo di flusso e/o sistemi similari, nonché utilizzare rubinetti e/o accessori con dispositivo di controllo del flusso.

#### Art. 84

##### *Recupero acqua piovana*

1. Per la disciplina afferente al recupero delle acque piovane trovano applicazione le prescrizioni contenute nell'art. 32 del R.R. 18/02/2015, n. 2

Comma 2 Abrogato.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 85

##### *Opere di allaccio ai servizi pubblici*

1. Fermo restando il rispetto dei regolamenti degli enti gestori dei servizi pubblici (acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, servizi innovativi) i punti di fornitura dei servizi pubblici devono essere realizzati come stabilito al precedente articolo 38. Per il collegamento all'utenza, le reti dorsali di distribuzione principale dei servizi dovranno essere realizzate in modo tale da garantire sicurezza ed idonee condizioni per la manutenzione.

#### Art. 85 bis

##### *Integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici*

**1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante (come definita dall'Allegato 1, punto 1.4.1 del D.M. 26/06/2015), che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'art. 4, comma 1-bis, D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 6, D.Lgs. n. 48/2020.**

**2. Ai sensi dell'articolo 57 comma 14 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, l'installazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici ad accesso pubblico non e' soggetta al rilascio del permesso di costruire ed e' considerata attivita' di edilizia libera.**

**3. Ai sensi dell'articolo 57 comma 14 bis del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, ai fini della semplificazione dei procedimenti, il soggetto che effettua l'installazione delle infrastrutture per il servizio di ricarica dei veicoli elettrici su suolo pubblico presenta all'Ente proprietario della strada l'istanza per l'occupazione del suolo pubblico e la realizzazione dell'infrastruttura di ricarica e per le relative opere di connessione alla rete di distribuzione concordate**

con il concessionario del servizio di distribuzione dell'energia elettrica competente. Le procedure sono soggette all'obbligo di richiesta semplificata e l'Ente che effettua la valutazione, come previsto dall'articolo 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, rilascia entro trenta giorni un provvedimento di autorizzazione alla costruzione e all'occupazione del suolo pubblico per le infrastrutture di ricarica, che ha una durata minima di dieci anni, e un provvedimento di durata illimitata, intestato al gestore della rete, per le relative opere di connessione. Con apposito regolamento saranno disciplinate le relative procedure.

Art 86.  
*Igiene urbana*

1. In relazione a nuovi insediamenti edilizi oggetto di piano attuativo, dovrà essere predisposto, in accordo con l'ente concessionario del servizio di nettezza urbana e con il Comune, uno spazio idoneo ad accogliere le attrezzature per la raccolta dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, nel rispetto del **Regolamento per la Gestione dei rifiuti urbani e assimilati**, delle disposizioni del Codice della Strada, delle norme sulle barriere architettoniche nonché delle esigenze del servizio di svuotamento.

2. Il dimensionamento e la posizione dello spazio dovranno tener conto della dimensione dell'insediamento e della distanza dall'utenza. Lo spazio dovrà essere adeguatamente sistemato al fine di limitarne la visibilità ed evitare la dispersione del materiale nell'intorno.

3. **La localizzazione di zone per la raccolta differenziata in aree condominiali private esistenti, ivi comprese tutte le opere necessarie a mantenere in condizioni di sicurezza, di igiene e di accessibilità dette aree, non sono soggette a titolo abilitativo edilizio.**

***Sezione II - Requisiti specifici degli immobili destinati ad abitazione***

Art. 87  
*Classificazione dei locali di abitazione*

1. Ai fini del presente Regolamento i locali di abitazione si distinguono in:

- locali abitabili, che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento per poter essere destinati alla permanenza di persone a fini abitativi. Essi si suddividono in:

- a) vani abitabili, quelli adibiti a funzioni abitative comportanti la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo, cucine, salotti, locali studio ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
- b) spazi funzionali, cioè connessi ai vani abitabili e funzionali all'abitazione, quali spazi di cottura, servizi igienici, spazi di disimpegno, corridoi e scale interne alla singola unità immobiliare, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
- c) locali accessori all'abitazione, ovvero ambienti adibiti esclusivamente a funzioni accessorie, quali soffitte e spazi sottotetto non praticabili; cantine, ripostigli e simili, autorimesse.

2. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di isolamento e di protezione dell'edificio (quali intercapedini e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

3) Per l'uso dei vani degli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015.

4) Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data del 31/03/2003 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 157 comma 4 della L.R. 1/2015.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 88  
*Requisiti dei locali abitabili in funzione del loro posizionamento*

1. I locali interrati non possono essere adibiti a vani abitabili.

2. I locali seminterrati possono essere adibiti:

- a vani abitabili qualora sussistano le seguenti condizioni:

- a) almeno due pareti siano completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta ed isolati dal terreno sottostante;
- b) le rimanenti pareti siano separate dal terreno da spazi funzionali o da locali accessori a loro volta isolati dal terreno laterale;

- a spazi funzionali qualora siano isolati dal terreno laterale lungo i lati interrati e siano presenti le condizioni di cui alle precedenti **lettera a)**

3. I locali posti al piano terra dell'edificio ed aventi tutti i lati fuori terra possono essere adibiti a locali abitabili qualora siano isolati dal terreno sottostante:



4. Ai fini del presente articolo un locale si intende isolato dal terreno sottostante e laterale qualora siano soddisfatti i requisiti di cui al precedente articolo 66.

5. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 e i precedenti atti di indirizzo regionali in materia di utilizzazione dei vani posti ai piani seminterrati ai fini abitativi per gli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009. In particolare, fermo restando quanto previsto all'art. 156 comma 1, l'utilizzo come vani abitabili è consentito alla condizione che almeno il 25% della superficie utile complessiva delle pareti perimetrali del piano sul quale sono collocati i vani interessati sia fuori terra o comunque comunichi con l'esterno anche attraverso porticati, androni di ingresso, chiostrini o simili e che in tali pareti sia possibile realizzare aperture con parapetto posto, di norma, ad altezza non superiore a ml. 1,50 dal pavimento interno. I vani interessati non possono costituire nuove ed autonome unità abitative, ma possono essere utilizzati esclusivamente ad integrazione ed ampliamento delle unità abitative già esistenti. Tale utilizzazione può essere effettuata garantendo comunque, con sistemi tecnologici, l'adeguato ricambio d'aria, il benessere termoisolativo e adeguata illuminazione.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 89

##### *Requisiti di illuminazione ed aerazione*

1. I vani abitabili devono usufruire di illuminazione ed aerazione naturale diretta nel rispetto delle seguenti condizioni:

- per ciascun vano abitabile l'ampiezza della finestra non potrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento; nel caso di finestre interne ad una loggia o porticato sporgenti di oltre m. 2 dalla facciata in cui si aprono le finestre, la minima superficie finestrata apribile è pari a 1/6 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq. 2,40;
- per quanto riguarda l'aerazione deve comunque essere garantito un ricambio d'aria di almeno 0,5 volumi orari;
- qualora la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata in misura pari a 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità.
- qualora la permeabilità degli infissi non assicuri un adeguato ricambio d'aria finalizzato alla igienicità e salubrità dell'ambiente (presenza di inquinanti, fenomeni di condensa superficiale o altro) è necessario fare ricorso alla ventilazione integrativa mediante sistemi naturali o meccanizzati.

2. Per gli spazi funzionali è ammesso il ricorso alla illuminazione artificiale. Per gli stessi spazi l'aerazione può essere sia naturale sia artificiale e deve essere garantita limitatamente ai servizi igienici ed agli spazi di cottura con le seguenti modalità:

- nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrata apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento;
- nel caso di finestre insufficienti o inesistenti, deve essere installato un adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, garantendo un ricambio non inferiore a 5 volumi orari;
- la ventilazione meccanica è assicurata mediante **idonee prese d'aria ed** elettroaspiratori confluenti su condotti di aerazione che sfociano sulla copertura, singoli per ogni locale, oppure unico condotto collettivo ramificato distinto per ciascun tipologia di locale (spazio di cottura o servizio igienico);
- gli elettroaspiratori dovranno avere, relativamente ai servizi igienici, accensione automatica collegata con l'interruttore dell'illuminazione e, relativamente agli spazi di cottura, modalità di attivazione conformi a quanto previsto dalle norme vigenti.

**Devono essere comunque rispettate le disposizioni relative alla ventilazione ed aerabilità dei locali ove sono presenti apparecchi di combustione o impianti del gas.**

2bis. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/1/2009.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 90

##### *Altezza dei locali di abitazione*

1. L'altezza minima interna dei vani abitabili è pari a m. 2,70.

2. L'altezza minima interna degli spazi funzionali è m. 2,40.

3. L'altezza interna di un locale è data dalla distanza netta tra il pavimento ed il soffitto (oppure il controsoffitto, ove presente, o l'orditura minuta nel caso di strutture in legno o analoghe) misurata senza tener conto delle travi principali.

4. Nel caso di soffitti, orditure e controsoffitti non piani la misura è data dalla media tra l'altezza massima e l'altezza minima presenti nel locale. Non sono comunque considerate altezze inferiori a m. 2,00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali. Sono considerati agibili esclusivamente gli ambienti sottotetto che abbiano un'altezza media ponderale superiore o uguale a m. 2,70.

4 bis. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009.

4 ter. Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data del 31/03/2003, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 157 comma 4 della L.R. 1/2015 per le destinazioni a servizi.

Art. 91

*Superficie di un locale o di un alloggio: definizione*

1. Si intende per superficie di un locale o di un alloggio la superficie calpestabile del medesimo con altezza interna non inferiore a m. 2.00 per i vani abitabili e a m. 1,80 per gli spazi funzionali misurata al netto di murature, pilastri, fondellature o simili.

Art. 92

*Dimensionamento e dotazione degli alloggi*

1. La superficie minima degli alloggi viene determinata in funzione del numero delle persone cui essi sono destinati, garantendo una superficie minima di mq. 14, per ciascuno dei primi 4 abitanti, ed ulteriori mq. 10 per ciascuno di quelli successivi. E' fatta eccezione per gli alloggi monolocale la cui superficie minima è mq. 28, se per una persona, e mq. 38, se per due persone.

2. Ciascun alloggio deve essere dotato almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico, e ove non monolocale, da un soggiorno e una camera da letto.

Art. 93

*Dimensionamento e caratteristiche dei singoli locali*

1. La superficie minima dei singoli vani abitabili è pari a:

- stanze da letto: mq. 9, se per una persona, e mq. 14, se per due persone;
- soggiorno: mq. 14;
- cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo: mq. 9;
- locale studio ed ogni altro locale adibito a vano abitabile: mq. 9.

2. In luogo del vano destinato a cucina, può essere adibito a funzione di preparazione dei cibi:

- uno spazio del soggiorno, indistinto da esso; in relazione a tale spazio non è richiesto il rispetto di specifici parametri dimensionali e di aeroilluminazione, fermi restando quelli prescritti per il locali soggiorno;
- un locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, avente superficie minima di mq. 4.00 e dotato dei requisiti di aerazione ed illuminazione di cui al precedente articolo 89.

3. La minima larghezza dei corridoi è pari a m. 1,10; qualora abbiano lunghezza superiore a m. 8, essi dovranno essere dotati di illuminazione ed aerazione diretta mediante finestra con superficie apribile minima di mq. 1,20.

4. I locali ad uso servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o spazio di cottura o dal soggiorno. L'eventuale spazio di disimpegno deve avere superficie minima di mq. 1,20 ed essere interamente delimitato da pareti.

Art. 93 bis

*Deroghe in materia di altezze minime ed ampiezza delle finestre, introdotte da normative nazionali*

1. Le disposizioni del presente regolamento e del D.M. Sanità 05/07/1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti, non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

2. , con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs.vo 22/01/2004, n. 42:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;
- per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1% e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;
- ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.

Art. 94

*Soppalchi*

1. La realizzazione di soppalchi all'interno degli alloggi è ammessa a condizione che:

- la superficie del soppalco **estesa sui vani abitabili**, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato; **i vani destinati a spazi funzionali possono essere interamente soppalcati**.
- la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
- lo spazio sottostante il soppalco, sia esso destinato a vano abitabile o a spazio funzionale, abbia altezza interna non inferiore a m. 2,40;
- lo spazio sovrastante il soppalco ad uso abitabile, in caso di vani con coperture inclinate dovrà avere altezza minima di metri lineari 1,20 ed altezza massima non inferiore a metri lineari 2,40 non sia dotato di fondellature e possieda gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui è destinato. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia;
- il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

2. Le superfici del soppalco non concorrono alla determinazione delle superfici coperte di piano.

#### Art. 95 *Locali accessori*

1. I locali accessori, ove interrati o seminterrati anche parzialmente debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante e laterale con le modalità di cui al precedente articolo 66.

2. Non sono prescritti, in relazione ai locali accessori, requisiti minimi di illuminazione naturale e di aerazione, né requisiti minimi dimensionali, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di autorimesse **impianti termici e di impianti del gas**.

### ***Sezione III - Requisiti specifici dei luoghi di lavoro***

#### Art. 96 *Richiamo normativo*

1. Le disposizioni contenute nella presente sezione non derogano, ma si integrano con le disposizioni contenute nella normativa nazionale in materia di sicurezza sul lavoro.
2. Per effetto di quanto previsto nel comma 1, i datori di lavoro, ferma restando l'osservanza delle seguenti prescrizioni, non sono esonerati dall'osservanza dei criteri generali di idoneità, salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro, come richiesto dalla legge.
3. Per l'uso dei vani degli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 esclusivamente per le destinazioni a servizi.
4. Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data del 31/03/2003 trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 157 comma 4 della L.R. 1/2015, per le destinazioni a servizi.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 97 *Classificazione dei luoghi di lavoro*

1. Ai fini del presente Regolamento i luoghi destinati allo svolgimento di un'attività lavorativa o ad essa funzionali o accessori si distinguono in:

- a) ambienti di lavoro: locali in cui viene esercitata una qualsiasi attività lavorativa, indipendentemente dal numero dei dipendenti o addetti. In funzione del ramo di attività essi vengono suddivisi in:
  - locali di produzione, cioè destinati allo svolgimento di attività lavorative proprie di un processo produttivo di trasformazione di materie prime in prodotti finiti, indipendentemente dalla natura di essi;
  - locali di vendita, cioè destinati allo svolgimento di attività di commercializzazione di prodotti finiti o di servizi, indipendentemente dal luogo di produzione dei beni commercializzati;
  - locali di ufficio, cioè destinati allo svolgimento di attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che al servizio di un prevalente insediamento produttivo o commerciale. Rientrano nella categoria gli uffici amministrativi e direzionali, gli studi professionali e simili; le sale riunioni e di attesa, le sale consultazione e simili; gli archivi qualora comportanti la permanenza continuativa di addetti;
- b) ambienti funzionali all'attività lavorativa. Essi, indipendentemente dal ramo dell'attività, vengono suddivisi in base alla specifica funzione in:
  - locali di servizio: spogliatoi, servizi igienici e simili, spazi di disimpegno in genere;
  - locali di supporto: refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio medico interno

- all'azienda, locali destinati al riposo degli addetti;
- c) locali accessori, cioè adibiti a funzioni accessorie all'attività lavorativa, indipendentemente dal ramo di essa. Rientrano nella categoria i magazzini, ripostigli e gli archivi non destinati ad una presenza continuativa di addetti, le autorimesse e simili.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art 98

##### *Ambienti di lavoro: requisiti in funzione del posizionamento rispetto alla quota del terreno*

1. I locali adibiti ad ambienti di lavoro debbono essere fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta; qualora essi siano posizionati al piano terra dell'edificio, debbono essere dotati di opere di isolamento dal terreno sottostante.

2. I locali seminterrati possono essere adibiti ad ambienti di lavoro qualora:

- abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta e siano isolati dal terreno sottostante;
- i rimanenti lati siano separati dal terreno da ambienti funzionali o accessori a loro volta isolati dal terreno laterale.

3. Ai fini del presente articolo un locale si intende isolato dal terreno sottostante e laterale quando soddisfa le condizioni di cui al precedente articolo 66.

4. E' vietato adibire ad ambiente di lavoro locali interrati e locali seminterrati privi dei requisiti di cui ai commi 2 e 3, salvo conseguimento della deroga prevista dalla vigente normativa di settore. In tal caso l'idoneità del locale è limitata alla specifica attività oggetto di deroga.

**5. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

#### Art. 99

##### *Ambienti di lavoro: requisiti di aerazione*

1. Negli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal quarto comma, l'aerazione è garantita mediante superfici apribili direttamente all'esterno e situate su lati contrapposti e comunque in modo tale da evitare ristagni d'aria e favorire sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi d'aria eventualmente anche da incentivare mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

2. La minima superficie di aerazione richiesta è pari a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale se questa è inferiore a mq. 100;
- 1/16 della superficie di pavimento del locale se questa è compresa fra mq. 100 e mq. 1.000;
- 1/24 della superficie di pavimento del locale se superiore a mq. 1.000.

3. Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate per una incidenza non superiore al 50% della superficie minima prescritta, anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno.

4. Il ricorso alla aerazione forzata può essere ammesso, previo parere della A.S.L., limitatamente ai seguenti casi:

- locali di vendita;
- locali di ufficio a condizione che l'aerazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq. 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per i locali oltre mq. 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
- locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali e locali d'ufficio, anche in assenza delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L., è limitata alla speciale attività dichiarata.

5. Nei casi di cui al precedente comma, l'impianto di aerazione dovrà comunque garantire un ricambio d'aria conforme ai requisiti contemplati nella normativa tecnica di settore ed i flussi di aerazione dovranno essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'impianto non potrà essere utilizzato per la rimozione di eventuali agenti inquinanti provenienti dall'attività produttiva.

6. Se i locali sono sprovvisti di aperture o comunque di aperture di area insufficiente, l'aerazione forzata è comunque soggetta ai vincoli di cui al precedente comma.

**7. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

#### Art. 100

### *Ambienti di lavoro: requisiti di illuminazione*

1. Gli ambienti di lavoro, fatti salvi i casi espressamente previsti dal comma quarto ed eventuali normative che regolino la specifica attività, devono usufruire di illuminazione naturale garantendo che la superficie illuminante minima sia distribuita in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

2. Almeno il 70% delle superfici illuminati di ogni singolo locale deve provenire direttamente da aperture prospettanti su spazi esterni.

3. Fermo restando il rispetto del fattore di luce diurna previsto dalle norme vigenti, la superficie illuminante non può essere inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale se di superficie sino a mq. 100;
- 1/10 della superficie di pavimento, se compresa fra mq. 100 e mq. 1.000;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, se superiore a mq. 1.000.

4. Il ricorso alla illuminazione artificiale è ammesso limitatamente ai seguenti casi:

- locali di vendita;
- locali di ufficio a condizione che l'illuminazione naturale sia comunque assicurata, per i locali sino a mq. 100, in misura del 50% di quella minima prescritta e, per locali oltre mq. 100, in misura del 25% di quella minima prescritta;
- locali di produzione solo se adibiti a lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedono particolari condizioni ambientali. e locali d'ufficio, privi delle condizioni di cui al precedente punto, solo per particolari esigenze di sicurezza o riservatezza. In tali casi la peculiarità e le esigenze dell'attività lavorativa sono adeguatamente motivate nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L., è limitata alla speciale attività dichiarata.

5. Nei casi di cui al comma precedente l'impianto di illuminazione artificiale dovrà comunque avere caratteristiche (per intensità e qualità della luce, nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) idonee all'attività lavorativa in conformità alle norme tecniche di riferimento.

6. In tutti i luoghi di lavoro gli spazi di circolazione interna ed esterna, le rampe e gli accessi devono essere serviti da adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato.

**7. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

### Art. 101

#### *Ambienti di lavoro: altezze e dimensioni*

1. I locali di produzione devono avere:

- altezza minima libera: m. 3. Altezze inferiori potranno essere ammesse, nel rispetto della normativa di settore, fino ad un minimo inderogabile di m. 2,70.
- superficie minima: mq. 2 per ogni lavoratore, con un minimo assoluto di mq. 14 fatti salvi i casi in cui una minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione. In tal caso la peculiarità della lavorazione è adeguatamente motivata nel progetto da sottoporre al parere della A.S.L. e l'idoneità del locale, oggetto di valutazione tecnico-discrezionale della medesima A.S.L., è limitata alla particolare attività dichiarata;
- cubatura minima : mc. 10 per ogni lavoratore.

2. I locali di vendita hanno le dimensioni stabilite dalle normative vigenti per la specifica attività. L'altezza minima libera, se non altrimenti specificato da normativa di settore, è pari a m. 3 per medie e grandi strutture di vendita e m. 2,70 per esercizi di vicinato e per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti e servizi facenti parte di edifici destinati ad una diversa prevalente attività.

3. I locali d'ufficio debbono avere altezza libera minima pari a m. 2,70 e superficie minima di mq. 7 per ogni addetto, con un minimo assoluto di mq. 9.

**4. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

### Art. 102

#### *Luoghi di lavoro: dotazione di ambienti funzionali all'attività lavorativa.*

1. I luoghi destinati allo svolgimento di attività lavorative, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di servizi igienici, suddivisi per sesso solo in caso di addetti superiori a 10, in misura non inferiore ad un lavabo ed un wc per ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio. Gli spazi destinati a servizi igienici debbono possedere i requisiti di cui all'articolo 103.

2. Gli stessi luoghi devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi (quali docce, spogliatoi e simili) e dei locali di supporto (quali refettori, mense ed altri locali di uso comune; infermerie e locali adibiti a studio medico interno; locali destinati al riposo degli addetti e simili) che risultino necessari in base alla vigente normativa in materia di igiene del lavoro.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 103

##### *Requisiti degli ambienti funzionali all'attività lavorativa.*

1. Possono essere adibiti ad ambienti funzionali all'attività lavorativa i locali fuori terra rispetto alla quota del terreno a sistemazione avvenuta, nonché i locali seminterrati qualora abbiano almeno due lati completamente fuori terra rispetto alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta e siano dotati di opere di isolamento dal terreno in conformità alle disposizioni del precedente articolo 66.

2. Ove non diversamente stabilito da specifica normativa di settore le dimensioni, altezze e caratteristiche degli ambienti funzionali all'attività lavorativa sono disciplinate dai seguenti commi.

3. I locali di servizio debbono avere altezza libera minima di ml. 2,40 e superficie non inferiore a:

- spogliatoi: mq.1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
- servizi igienici: mq. 1,00 per vani riservati al solo uso di doccia e per quelli riservati al solo Wc; mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

4. I locali di servizio possono essere aerati ed illuminati sia in modo naturale che artificiale.

5. I servizi igienici, qualora dotati di aerazione naturale e diretta, devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Qualora essi siano privi di finestre oppure le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata mediante impianto di estrazione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora oppure mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno un ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

6. Gli spogliatoi ed i servizi igienici non possono avere accesso diretto dagli ambienti di lavoro e di supporto se non attraverso apposito spazio di disimpegno.

7. I locali di supporto debbono avere altezza minima libera di m. 2,70 e superficie non inferiore a:

- refettori, mense, locali di riposo ed altri locali di uso comune: mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
- infermerie ed altri locali adibiti a studio medico interno all'azienda: mq. 12.

8. I locali di supporto devono usufruire degli stessi requisiti di aerazione diretta ed illuminazione naturale prescritti per gli ambienti di lavoro. E' ammesso il ricorso alla aerazione forzata ed alla illuminazione artificiale purché siano comunque assicurati, per i locali sino a mq. 100 e per quelli di maggiori dimensioni, rispettivamente il 50% ed il 25% delle superfici minime di aerazione diretta ed illuminazione naturale.

**9. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 156 della L.R. 1/2015 per l'utilizzazione di vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato di edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2009 per le attività destinate a servizi.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 104

##### *Soppalchi*

1. La realizzazione di soppalchi all'interno dei luoghi di lavoro è ammessa a condizione che:

- la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non sia superiore alla metà di quella del locale soppalcato; **tale limite non si applica ai locali di cui all'art. 97 lett. c)**
- la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
- lo spazio sottostante il soppalco, abbia altezza interna non inferiore a m. 2,40;
- lo spazio sovrastante il soppalco, in caso di vani con coperture inclinate dovrà avere altezza minima di metri lineari 1,20 ed altezza massima non inferiore a metri lineari 2,40, non dovrà essere dotato di fondellature e dovrà possedere gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione cui è destinato. A tal fine la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione è compiuta considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale sul quale esso si affaccia;
- I limiti di cui ai precedenti commi possono essere derogati su specifico parere ASL e nel caso di localizzazione nello spazio sovrastante di locali accessori;
- il soppalco abbia almeno un lato completamente aperto, sia munito di parapetto avente altezza non inferiore a ml. 1,00 e sia privo di vuoti di conformazione tali da essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10,00.

2. Le superfici del soppalco non concorrono alla determinazione delle superfici coperte di piano per le destinazioni **di cui all'art. 97 lett. c)**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 105

##### *Locali accessori*

1. I locali accessori, ove interrati o seminterrati anche parzialmente debbono essere isolati dal terreno sottostante e laterale con le modalità di cui all'articolo 66.

2. Non sono prescritti, in relazione ai locali accessori, requisiti minimi di illuminazione ed aerazione, né requisiti minimi dimensionali, fatto salvo il rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi, prevenzione infortuni ed igiene del lavoro relativamente ad autorimesse, magazzini, ripostigli, archivi non destinati alla presenza continuativa di addetti.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

## ***Sezione IV Immobili destinati ad usi particolari***

### **Art. 106**

#### ***Funzioni regolate da norme specifiche***

1. Gli immobili adibiti a funzioni oggetto di specifiche normative di riferimento (scuole, alberghi, agriturismi, ospedali, strutture socio-sanitarie, discoteche, impianti sportivi, centri di attività motoria, allevamenti zootecnici, impianti di distribuzione combustibile per autotrazione ed impianti di stoccaggio gas liquido, ed altro) devono essere progettati e realizzati in conformità alle medesime normative di riferimento e, per quanto con esse non in contrasto, conformemente alle prescrizioni del presente regolamento.

2. Le scuole e gli alloggi atti ad ospitare infanti o altre persone in età evolutiva non possono essere realizzati nei vani interrati degli edifici. Per le caratteristiche di detti alloggi si rimanda alla disciplina di settore come definita dalla legge regionale e dal regolamento comunale. **La corte esterna accessibile agli ospiti prospettante su edifici a più piani, fatte salve tutte le autorizzazioni previste, dovrà essere protetta con coperture.**

### **Art. 107**

#### ***Locali per alloggi collettivi***

1. Gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso albergo, collegio, educando o comunque alloggio temporaneo, devono avere dormitori con una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona.

2. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre che rispondano ai rapporti minimi fissati nel precedente art. 89.

3. Deve essere prevista almeno un bagno per ogni piano e per ogni dieci persone, che d'edificio è destinato ad accogliere, secondo la sua recettività massima.

4. In materia devono inoltre essere osservate le disposizioni di legge.

### **Art. 108**

#### ***Impianti zootecnici***

1. Nelle zone agricole è consentito l'insediamento di impianti zootecnici classificati come industrie insalubri, quali stalle, porcilaie, allevamenti avicoli, ecc. purché essi siano circondati da una zona di rispetto ineditificata ed ineditificabile di almeno 100 ml. di profondità.

2. Nel caso che la zona di rispetto interessi proprietà confinanti, la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata di una convenzione con i vicini soggetta a trascrizione per la volontaria accettazione del vincolo. **Per le caratteristiche di detti impianti si rimanda alla disciplina di settore come definita dai regolamenti e dalla legge regionale e nazionale**

3. Per le altre tipologie di impianti zootecnici, che provocano inquinamento odorigeno, da realizzare sempre ed esclusivamente in zona agricola, l'agibilità è subordinata alla presentazione di una relazione tecnica corredata da indagini olfattometriche basate sul prelievo di campioni d'aria nei periodi di maggiore criticità.

4. Sono, comunque, fatte salve le eventuali disposizioni più restrittive contenute nei DD.Lgs. 31/12/1992, n. 533 e n. 534 e s.m.i., nel D.Lgs. 29 luglio 2003, n. 267 e s.m.i., nel regolamento locale di igiene e nello strumento urbanistico. Sono, inoltre, fatte salve le disposizioni contenute nell'art. 95, comma 4, della L.R. 21/01/2015, n. 1

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

### **Art. 109**

#### ***Depositi e magazzini***

1. I depositi e magazzini devono in genere essere aerati ed illuminati, avere pareti intonacate ed essere convenientemente pavimentati.

2. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti ricoperte da intonaco liscio con zoccolo alto almeno ml. 1,50 formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile e pavimenti in piastrelle di cemento o di altro materiale liscio e duro, con pendenza verso i chiusini di scarico.

3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica allacciata ad una fogna.

#### Art 110

##### *Funzioni non regolate da norme specifiche*

1. Gli immobili che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Sezioni II e III, per le quali non vigono specifiche normative di riferimento, devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso requisiti di igiene edilizia e di vivibilità non inferiori a quelli prescritti per le funzioni direttamente regolate dal presente regolamento.

2. A tal fine si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella di progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

3. Il progetto edilizio, fatta salva la facoltà di autocertificazione, ove ammessa dalla normativa di settore, è sottoposto al parere della A.S.L. e/o al parere delle altre amministrazioni eventualmente interessate in base allo specifico aspetto.

### **Sezione V - Inagibilità degli immobili**

#### Art. 111

##### *Immobili inagibili*

1. Il Comune ha facoltà di dichiarare l'inagibilità degli immobili, ancorché muniti di certificazione di agibilità, qualora:

- le condizioni delle strutture o degli impianti siano tali da pregiudicare la sicurezza e l'incolumità delle persone o dei beni;
- la condizione di degrado è tale da pregiudicare la salute degli occupanti. Costituiscono condizioni di degrado la presenza di umidità, il deposito di rifiuti, il mancato allontanamento delle acque nere, la mancanza di acqua potabile ed altre condizioni ritenute tali dalla A. S. L.;
- si accertino gravi carenze nei requisiti di aerilluminazione o la disponibilità di servizi igienici.

2. Nei casi di cui al comma precedente e nei casi in cui gli alloggi risultino sovraffollati rispetto alle dimensioni, possono essere valutate, se del caso tramite sopralluogo e parere degli organi competenti, le condizioni per ordinare lo sgombero delle unità immobiliari. Gli immobili dichiarati inagibili possono essere nuovamente occupati solo previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento e conseguente rilascio di certificazione di agibilità.

### **Sezione VI Disciplina degli spazi aperti pubblici o comuni**

#### Art 112

##### *Accessibilità, fruibilità e sicurezza degli spazi esterni, pubblici, d'uso pubblico, di proprietà comune o condominiale*

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo:

- a) tutti i dislivelli con altezza superiore a m. 0,5, devono essere protetti con barriere di sicurezza dalla caduta (parapetti, ringhiere, ecc.) aventi le caratteristiche di cui al secondo comma di questo articolo.
- b) il piano calpestabile deve essere costituito da materiali antisdrucciolevole ed essere libero da elementi infissi che non siano sufficientemente visibili e segnalati e da elementi aggettanti sul piano per più di cm. 15 ove posti ad un'altezza utile inferiore a m. 2,40;
- c) il piano transitabile da veicoli deve essere libero da elementi aggettanti su di esso per più di cm. 15 cm. ove posti ad un'altezza inferiore utile a m. 4,50;
- d) i dislivelli nella pavimentazione (marciapiedi, gradini ed analoghi) debbono avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere, quando necessario, opportunamente raccordati.

2. I parapetti, le ringhiere e analoghe strutture di protezione, debbono possedere i seguenti requisiti:

- altezza minima rispetto al livello del calpestio più alto: m. 1,00;
- non scalabilità mediante gli elementi che lo costituiscono, specialmente con riferimento all'utenza infantile;
- vuoti di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- adeguato ancoraggio e materiali tali da resistere agli urti accidentali.

3. Le scale accessibili all'utenza debbono avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- pavimentazione antisdrucciolevole;
- Andamento e gradini regolari, preferibilmente di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della



- scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo non inferiori a ml. 1,30;
- parapetti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente;
- corrimano su almeno un lato della scala nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore e con sviluppo continuo.

3bis. Nel caso di inserimento di nuovi ascensori su edifici esistenti ai fini del superamento delle barriere architettoniche, la larghezza minima delle scale potrà essere di 80 cm al netto del corrimano, e di 90 cm sul pianerottolo, a condizione che sia dimostrata graficamente la condizione di cui al punto 4.1.10 del D.M. 236/89 (accessibilità della barella).

4. Il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, ovvero il rispetto delle norme indicate al primo comma ove di diverso contenuto, è asseverato dal tecnico progettista.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 113

##### *Aggetti, sporgenze ed aperture sul suolo pubblico*

1. Fermo restando le limitazioni di cui al comma successivo, la realizzazione di terrazzi, balconi e altri corpi di fabbrica sporgenti dalla facciata e proiettanti su suolo pubblico o d'uso pubblico è ammessa purché tali elementi siano posizionati ad una altezza, misurata al di sotto della struttura della sporgenza, **non inferiore a m. 4,00 dal piano del marciapiede ed a ml. 4,30 dal piano stradale ove non esista marciapiede. Dovrà comunque essere garantita l'accessibilità dei mezzi di soccorso. Da tali limitazioni sono esclusi i maggiori spessori dei fabbricati esistenti derivanti dall'inserimento di isolamenti termici del tipo "a cappotto"**

2. In presenza di strade aventi larghezza inferiore a m. 5,00 è vietata la costruzione degli elementi di cui al comma precedente. In presenza di strade di larghezza uguale o superiore a m. 12,00 la sporgenza massima dal filo della facciata degli stessi non potrà comunque essere superiore a m. 2,00 e, in presenza di strade con larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 12,00, a m. 1,00.

3. Agli effetti del presente articolo per larghezza stradale si intende quella della carreggiata aumentata di tutte le sue pertinenze.

4. Le tende, le pensiline, gli infissi e i serramenti con ante mobili non possono proiettarsi sul suolo pubblico o d'uso pubblico ad un'altezza non inferiore a m. 2,20 rispetto al piano del marciapiede o a m. 4,30 dal piano stradale se non dotato di marciapiede, comprese le eventuali appendici. Relativamente agli esercizi commerciali e di ristorazione valgono le disposizioni degli articoli 119 e 123.

5. Gli infissi di porte e finestre di locali prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, la cui soglia sia posta ad una altezza inferiore a m. 5,00 dal suolo, non possono essere apribili verso l'esterno.

**6. Nel caso di inserimento sui fabbricati esistenti di isolamento termico del tipo a cappotto, finalizzato al miglioramento dell'efficienza delle prestazioni energetiche, si applicano le disposizioni dettate dal Disciplinare tecnico approvato con D.G.C. n. 238 del 20/10/2021. L'eventuale concessione di occupazione permanente di suolo pubblico dovrà essere acquisita preventivamente alla Comunicazione di inizio lavori asseverata o alla Scia edilizia.**

#### TITOLO IV ARREDO URBANO

##### *Capo I - Disposizioni generali*

#### Art. 114

##### *Ambito di applicazione*

1. L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali e, in generale, gli elementi di arredo urbano, rappresentano un elemento fondamentale per l'immagine della città.

2. I singoli elementi, pertanto, devono tener conto dell'assetto globale della facciata in cui si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

3. Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo.

4. L'Arredo urbano è disciplinato da specifici piani di indirizzo che la Giunta Comunale promuove e approva come allegati progettuali di indirizzo per l'arredo urbano. Sono considerati allegati progettuali di indirizzo per l'arredo urbano i seguenti allegati:

- a) Allegato guida per l'arredo urbano;
- b) Allegato dei chioschi, delle edicole e degli ambulanti;
- c) Allegato della pubblicità e delle insegne
- d) Allegato dei criteri qualitativi per l'insediamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla D.G.R.

847/2011;

5. Tali allegati verranno aggiornati dalla Giunta Comunale qualora il mercato e l'evoluzione tecnologica lo richiedano.

Comma 6 Abrogato

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

## *Capo II – Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale*

### **Art. 115**

#### *Spazi e attrezzature per l'affissione diretta*

1. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, cartelli a messaggio variabile o cassonetto luminoso da utilizzare anche in caso di emergenza, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte ed installate a cura e spese degli interessati, previa specifica autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico, secondo modalità definite dal Piano comunale della pubblicità.

2. L'installazione è ammessa purché dette strutture, in relazione al sito in cui vanno collocate, abbiano dimensioni e caratteristiche tali da non ostacolare la visuale di bellezze panoramiche, elementi architettonici ed edifici d'interesse storico artistico, o recare comunque pregiudizio alla sicurezza stradale.

### **Art. 116**

#### *Insegne e pubblicità d'esercizio*

1. Per la disciplina delle insegne e delle pubblicità di esercizio si richiamano le disposizioni contenute nel piano comunale della pubblicità e delle insegne.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

### **Art. 117**

#### *Targhe per uffici e sedi sociali*

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, istituti e associazioni può essere collocata una targa per ogni specifica attività in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti e dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 35 di larghezza per cm 25 di altezza ed essere comunque coordinate tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori, salvo eventuali loghi specifici.

3. Ove le attività da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, le targhe dovranno avere altezza non superiore a cm. 15 ed essere raggruppate ed allineate in successione verticale, oppure raccolte in unica cartella o in unica targa di dimensioni non superiori a cm. 35 di larghezza e cm. 100 di altezza opportunamente distanziate dal muro e con appositi supporti..

### **Art. 118**

#### *Segnalazione di servizi pubblici*

1. La segnalazione di servizi pubblici è concordata dai responsabili degli enti con i competenti uffici comunali, al fine di definirne con omogeneità la tipologia, i colori e le forme.

### **Art. 119**

#### *Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione*

1. In corrispondenza degli esercizi commerciali e di ristorazione è ammessa l'installazione di pensiline e tende, fisse o mobili, anche in oggetto sullo spazio pubblico sulle quali inserire scritte o insegne d'esercizio, ferma restando l'acquisizione di autorizzazione amministrativa.

2. Le tende o le pensiline non dovranno creare alcun impedimento alla circolazione veicolare o pedonale; la loro sporgenza dovrà comunque essere limitata alle aree pedonali o al marciapiede e dovrà essere garantito il rispetto dell'articolo 113, comma quarto. Esse dovranno essere poste ad un'altezza non inferiore a ml. 2,20 dal suolo, di materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile sul quale sono installate, ed essere mantenute nelle necessarie condizioni di efficienza, pulizia e decoro e **comunque garantire l'accessibilità ai mezzi di soccorso.**

3. Si richiamano le disposizioni contenute negli allegati dell'arredo urbano e criteri qualitativi per l'insediamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla D.G.R. 847/2011;

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

## Art. 120

### *Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili*

1. Con apposita autorizzazione del competente ufficio comunale è concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze ed altre parti di suolo pubblico nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con piante ornamentali, siepi, fioriere, nonché l'installazione di pedane, tende, ombrelloni ed apparecchi d'illuminazione e riscaldamento. E' vietata qualunque forma di tamponatura perimetrale delle aree pubbliche occupate dalle attività suddette. I presupposti e requisiti per il rilascio dell'autorizzazione sono definiti dal servizio comunale preposto, che dovrà valutare anche le condizioni di ammissibilità in riferimento alle norme del codice della strada **ed il rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i.**

2. Gli arredi dovranno essere in perfette condizioni di pulizia, di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e intonazione di colore. La loro disposizione non dovrà comunque ostacolare il transito pedonale o veicolare; se accostate ai prospetti degli edifici le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire i vani di porte e finestre, né impedire la luce o l'apertura. **Le attrezzature mobili quali tavoli, sedie e apparecchi di riscaldamento dovranno essere rimossi dopo il loro utilizzo e portati all'interno delle attività commerciali, onde consentire la pulizia degli spazi pubblici, il mantenimento del decoro e l'accessibilità ai mezzi di soccorso. Sono ammessi apparecchi mobili di riscaldamento a gas esclusivamente nel caso in cui gli esercizi possano garantire lo stoccaggio degli stessi in locali non comunicanti con vani interrati e comunque nel rispetto delle disposizioni sulla prevenzione incendi.**

3. **E' vietato l'utilizzo di apparecchi fissi per la diffusione di musica di intrattenimento verso l'esterno dei locali. Negli spazi esterni privati e pubblici o ad uso pubblico, concessi in occupazione, la diffusione di musica di intrattenimento può avvenire mediante l'utilizzo di diffusori del tipo a microdiffusione o a pioggia udibile solo all'interno del perimetro dell'area di somministrazione e comunque con volumi nel rispetto dei limiti di pressione sonora stabiliti dalla normativa vigente. Al fine di evitare il sovrapporsi delle iniziative degli esercenti o con manifestazioni pubbliche che potrebbero esporre la medesima popolazione ad elevati livelli di rumore, l'esecuzione di musica dal vivo, non è consentita contemporaneamente in caso di attività limitrofe. In ogni caso gli impianti elettroacustici devono essere fatti funzionare con toni moderati e comunque tali da non causare disturbo alla quiete pubblica e nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di inquinamento acustico.**

4. Possono essere promossi accordi o intese con esercenti commerciali per la collocazione e la gestione di elementi di arredo urbano

5. Si richiamano le disposizioni contenute negli allegati dell'arredo urbano e criteri qualitativi per l'insediamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla D.G.R. 847/2011;

**6. Per tutte le tipologie di attività, gli impianti di illuminazione devono essere conformi alla L.R. 20/05 ed al corrispondente R.R. 2/07, nonché al D.M. 37/08.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

## Capo III – Ulteriore disciplina di tutela per il centro storico

### Art. 121

#### *Disposizioni generali*

1. Oltre alle prescrizioni contenute nel precedente capo e ferme restando le disposizioni contenute nei piani di cui al precedente art. 114 e del manuale del "Manuale del recupero e piano del colore" approvato con D.C.C. n. 176 del 10.06.1996 e suoi eventuali aggiornamenti per gli interventi ricadenti nel centro storico della città, si applicano le seguenti disposizioni

### Art. 122

#### *Spazi ed attrezzature per la pubblicità d'esercizio*

1. Negli ambiti classificati come zone **AAO** dal PRG, per la pubblicità d'esercizio e' consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture dei locali a piano terra e arretrate di alcuni centimetri dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.

2. Le insegne e le scritte possono essere disposte su pannelli ciechi o trasparenti, esclusi comunque i cassonetti luminosi; nel caso di vani archivoltati, i pannelli saranno estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco e una linea comunque non superiore all'imposta dell'arco medesimo.

3. In deroga alle norme di cui sopra, nei locali che presentano aperture di dimensioni particolarmente ridotte e' consentita l'installazione di insegne e scritte frontali al di sopra del vano, disposte simmetricamente rispetto all'asse verticale del medesimo, e formate da caratteri indipendenti, di altezza non superiore a cm 30, applicati direttamente sul paramento esterno della muratura.

4. E' inoltre consentita l'applicazione, a fianco dell'ingresso dell'attività, di una piccola bacheca o targa rettangolare in ferro, di dimensioni non superiori a cm. 30 x 40, e/o di un drappo o stendardo di stoffa colorata

5. Si richiamano le disposizioni contenute nell'allegato della pubblicità e delle insegne.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 123

##### *Tende a servizio degli esercizi commerciali e di ristorazione. Disposizioni particolari per il centro storico*

1. Per le tende a servizio di vani commerciali e di ristorazione in oggetto sullo spazio pubblico si applicano le norme di cui al precedente articolo 119. Le tende a servizio di vani commerciali e di ristorazione, siti in ambiti classificati come zone A del PRG dovranno essere di tipo retrattile a falda inclinata, di larghezza pari alla luce delle aperture in cui sono collocate, ed installate in modo da poter essere completamente raccolte e contenute assieme ai propri meccanismi entro il vano delle aperture medesime.

2. Nei vani ad arco che presentano un'altezza all'imposta inferiore a ml. 2,20, in luogo delle tende a spiovente e' consentita l'installazione di cappottine ripieghevoli. Nel caso invece di vani architravati in cui l'altezza dell'architrave è inferiore alla quota suddetta, è consentita l'installazione di tende a falda inclinata con asse di avvolgimento collocato immediatamente al di sopra dell'architrave.

3. Si richiamano le disposizioni contenute negli allegati dell'arredo urbano e criteri qualitativi per l'insediamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla D.G.R. 847/2011;

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

### TITOLO V IL PROCESSO EDILIZIO

#### *CAPO I - Rapporti con l'utenza*

#### Art. 124

##### *Lo sportello unico per le attività produttive e l'edilizia (S.U.A.P.E.)*

1. La disciplina e le attribuzioni dello sportello unico per le attività produttive e l'edilizia (S.U.A.P.E.) sono definite dall'art. 113 della L.R. 21/01/2015, n. 1, opportunamente integrate, per le attività produttive e **servizi**, con le disposizioni nazionali contenute nel D.P.R. 160/2010.

2. Abrogato

3. Le competenze del SUAPE sono esercitate anche in via telematica, attraverso il programma di gestione informatizzata dei procedimenti edilizi.

4. **Al fine di realizzare gli obiettivi di semplificazione amministrativa, digitalizzazione delle attività della PA e dematerializzazione, con determinazione dirigenziale sono stabiliti i procedimenti per i quali è obbligatoria la presentazione in via telematica secondo le modalità stabilite nella stessa determinazione e l'Allegato 1 al Regolamento.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 125

##### *Informatizzazione e banche dati*

1. Per garantire al cittadino la completa partecipazione al procedimento amministrativo, sono costituite delle seguenti banche dati telematiche:

- banca dati delle previsioni urbanistiche di PRG e di quelle dei piani attuativi;
- banca dati dei fabbricati esistenti sul territorio comunale e relativi titoli abilitativi.

2. **La gestione e l'accesso alle banche dati è regolato con apposita deliberazione di Giunta Comunale, nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 196/2003**

#### Art. 126

##### *Attività certificativa*

1. La certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli di cui all'art. 115 della L.R. 21/01/2015, n. 1 è rilasciata, su richiesta degli interessati, entro 15 giorni dalla domanda, dagli uffici dello sportello unico integrato.

2. Le certificazioni inerenti:

- i titoli abilitativi edilizi;
- le certificazioni di agibilità;

sono rilasciate dallo sportello unico previa corresponsione dei diritti di segreteria stabiliti dalla Giunta comunale con apposita deliberazione

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 127

##### *Accesso ai documenti amministrativi in ambito edilizio*

1. Le richieste di accesso ai documenti amministrativi inerenti progetti e pratiche edilizie sono gestite dai responsabili dei procedimenti cui sono riferite o loro facenti causa. Per l'accesso alle pratiche già definite da oltre 5 anni, sulla richiesta si pronuncia il responsabile dello sportello unico integrato. **E' costituito uno specifico ufficio preposto all'esercizio dell'accesso, mediante provvedimento di microrganizzazione degli Uffici per la gestione in modalità telematica degli accessi.** Per la disciplina inerente l'accesso trovano applicazione le disposizioni contenute nel "regolamento sull'accesso ai documenti amministrativi" approvato con D.C.C. n. 3 del 14/01/2014

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 128

##### *Il responsabile del procedimento – attività, competenze, rappresentanza*

1. Il responsabile del procedimento edilizio, oltre alle attività attribuite dalle leggi e dai regolamenti, sovrintende al corretto andamento degli uffici da esso coordinati, garantendo al cittadino la massima partecipazione nello spirito di trasparenza efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

2. Nell'analisi dei progetti inerenti **la trasformazione degli edifici esistenti, gli uffici dovranno accertare che sia correttamente compilato il quadro F "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" delle domande di permesso di costruire e delle segnalazioni certificate inizio attività come da modello approvato dalla Giunta Regionale, tale quadro dovrà essere redatto anche tenendo in considerazione quanto stabilito all'art. 9 commi 4 e 5 del presente regolamento.**

### CAPO II Procedimenti

#### *Sezione I – Interventi urbanistici preventivi*

#### Art. 129

##### *Piani attuativi di iniziativa privata – documentazione a corredo*

1. Laddove lo strumento urbanistico subordini l'attività edilizia all'approvazione di piani attuativi, l'istanza per l'adozione degli stessi è rivolta allo sportello unico integrato, che ne cura l'inoltro agli uffici competenti.

2. Il procedimento amministrativo per il rilascio del piano attuativo è disciplinato dalla Legge regionale e la documentazione da allegare alla relativa richiesta è specificata nel Regolamento Regionale **n. 2 del 20/02/2015, nell'allegato n. 1 e nella D.G.C. n. 92 del 01/04/2015;**

3. L'interessato al rilascio del piano attuativo può chiedere, previa corresponsione dei diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla Giunta Comunale, la convocazione di una riunione tecnica preliminare tra le amministrazioni e gli uffici coinvolti nel procedimento. La domanda è documentata da uno studio di fattibilità/progetto di massima, anche relativo alle opere di urbanizzazione, al fine di verificare quali siano le condizioni per ottenere, alla presentazione, i necessari atti di consenso. La riunione è convocata entro quindici giorni dalla presentazione della richiesta; il suo svolgimento è disciplinato secondo le regole contenute nell'art. 14 e segg. della L. 07/08/1990, n. 241 e l'interessato può prendervi parte. Il relativo esito è comunicato formalmente nel termine di trenta giorni. Si considera acquisito in senso favorevole il parere dell'amministrazione o ufficio regolarmente convocato alla riunione che non vi partecipi.

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione afferenti al piano attuativo, a scelta dell'interessato può essere presentato all'atto del deposito dell'istanza di piano attuativo ovvero successivamente alla sua adozione. La conferenza dei servizi che esamina il progetto delle opere di urbanizzazione è convocata entro trenta giorni dal deposito del progetto stesso e si pronuncia entro i successivi quarantacinque giorni.

5. L'espletamento della procedura di cui al comma 3, comporta l'abbattimento a giorni 30 dei termini procedurali previsti nel comma 4, purché lo studio di fattibilità/progetto di massima favorevolmente esaminato trovi corrispondenza con il progetto plano volumetrico della trasformazione urbanistica richiesta.

5 bis Abrogato

6. Abrogato

7. La delibera di approvazione del piano attuativo costituisce titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione purché sia stata stipulata la relativa convenzione.

Art. 130

*Gestione delle convenzioni urbanistiche*

1. Gli schemi di convenzione, allegati alle proposte di piano attuativo devono ispirarsi alla conformazione degli interessi dei proponenti con l'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio. Laddove siano previste opere di urbanizzazione a carico del privato, dovranno essere acquisiti i pareri degli uffici competenti alla gestione e manutenzione delle opere pubbliche nonché delle società titolari della gestione dei pubblici servizi interessati dalle opere, e si dovranno adottare idonee misure di carattere economico-finanziario atte a scongiurare l'inadempimento o il ritardo nelle prestazioni dovute.

Art. 131

*Contenuti degli atti unilaterali d'obbligo*

1. Nei casi in cui l'edificazione sia subordinata alla presentazione di atti unilaterali d'obbligo o atti di sottomissione, **anche ai sensi dell'art. 102 del R.R. 2/2015**, questi devono essere registrati e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai fini dell'opponibilità ai terzi acquirenti-aventi causa dell'area o dell'immobile.

Art. 132

*Controlli e collaudi*

1. Il rispetto degli impegni assunti dal privato nelle convenzioni ed atti d'obbligo è verificato, anche in corso d'opera, dai tecnici dell'amministrazione comunale e, laddove previsto in convenzione, costituisce la condizione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e delle eventuali varianti in corso d'opera.

2. Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati è effettuato tramite sopralluogo svolto congiuntamente dall'ufficio che ha curato l'istruttoria e dai competenti servizi cui è demandata la gestione delle opere ed avviene entro sei mesi dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

3. Le verifiche tecniche sulla funzionalità degli impianti, che necessitano di ripetuti sopralluoghi, possono essere demandate alle società preposte alla gestione dei servizi ed avviene entro dodici mesi dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

4. Il decorso del termine fissato nel comma 2, ove protratto per ulteriori gg. 30 a seguito di richiesta motivata dell'amministrazione comunale per il compimento delle operazioni di collaudo, determina l'estinzione di diritto delle garanzie fidejussorie all'uopo prestate.

***Sezione II – Interventi edilizi diretti***

Art. 133

*Istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Documentazione a corredo.*

1. Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sono presentate allo sportello unico integrato, che ne cura l'inoltro agli uffici competenti.

2. La documentazione da allegare alle richieste di permesso di costruire, alle istanze per l'autorizzazione paesaggistica ed alla segnalazione certificata di inizio dell'attività sono specificate nell'allegato n. 1 e **nelle delibere regionali relative alla individuazione della documentazione minima**.

Art. 134

*Verifica ricevibilità da parte dello Sportello unico. Dichiarazione di irricevibilità*

Per la disciplina della ricevibilità delle istanze si pone riferimento alle disposizioni legislative **nazionali** e regionali in materia. Gli aspetti organizzativi sono disciplinati con apposita determinazione dirigenziale.

Commi 1, 2 e 3 Abrogati

Art. 135

*Verifica completezza documentazione. Richieste di integrazione*

1. In corso di istruttoria, ove il responsabile del procedimento ravvisi l'esigenza di integrazioni, necessarie per il compiuto esame della conformità urbanistico-edilizia, invita il richiedente ad integrare la pratica entro un termine stabilito e, qualora – a seguito dell'eventuale valutazione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio – l'istruttoria evidenzii aspetti di complessità, è possibile richiedere, per una sola volta, documentazione ulteriore rispetto a quella prevista nell'allegato n. 1, nonché esperire un sopralluogo sull'area interessata dall'intervento edilizio.

2. Per la disciplina dei termini procedurali, si richiamano le norme della legislazione regionale.

Art. 136

*Procedimento edilizio abbreviato*  
Abrogato  
(D.C.C. 392/21.09.2015)

Art. 137

*Rilascio, pubblicazione e ritiro del permesso di costruire*

1. Le fasi procedurali successive all'adozione del permesso di costruire sono coordinate dallo sportello unico per l'edilizia, che verifica – tramite scadenziario – il puntuale rispetto degli adempimenti posti a carico del privato.

2. Le polizze fidejussorie richieste per garantire il pagamento del contributo di costruzione, sono ritenute ammissibili solo se provenienti da istituti di credito, da compagnie assicurative o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Art. 138

*Verifiche e controlli documentali delle segnalazioni certificate di inizio dell'attività*

1. Le verifiche a campione delle segnalazioni certificate di inizio dell'attività sono effettuate tramite estrazione informatica delle pratiche presentate. Ai fini del controllo delle autocertificazioni, possono essere stipulati accordi o convenzioni con gli enti eventualmente coinvolti (ASL, Vigili del fuoco, agenzia del territorio, agenzia delle entrate), per concordare termini, modi e tempi per lo scambio delle informazioni.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 139

*Autorizzazioni paesaggistiche*

1. Gli interventi su aree ed immobili assoggettati al vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del D. Lgs. n. 42/2004 sono subordinati alla preventiva e specifica autorizzazione, prevista dall'art. 146 del medesimo decreto, rilasciata con atto autonomo e presupposto al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

2. L'autorizzazione di cui al precedente comma è rilasciata o negata, previa acquisizione del parere obbligatorio e non vincolante della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio integrata ai sensi di legge, con provvedimento contenente obbligatoriamente una congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi e degli immobili tutelati dal vincolo e comunque nel rispetto dei contenuti dei relativi provvedimenti di tutela, nonché del parere obbligatorio e vincolante del Ministero dei Beni Culturali. **Per la procedura semplificata si applica quanto previsto al D.P.R. 31/2017.**

3. Gli elaborati a corredo della domanda di autorizzazione, sono individuati dal D.P.C.M. 12/12/2005 **per l'autorizzazione ordinaria e dal D.P.R. 31/2017 per quella semplificata.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 140

*Autorizzazioni uniche per insediamenti di attività produttive*

1. **Le fasi procedurali delle istanze presentate ai sensi dell'Art. 7 del DPR 160/2010, sono coordinate dallo sportello unico per l'edilizia nel rispetto della L.241/90 e s.m.i. che riceve l'istanza con gli endoprocedimenti necessari per l'insediamento, l'esercizio, la modifica, la cessazione, il trasferimento dell'attività produttiva e di servizi e verifica – tramite scadenziario – il puntuale rispetto degli adempimenti posti a carico del privato.**

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

***Sezione III – Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio***

Art. 141

*Istituzione*

1. Nel Comune è istituita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio quale organo tecnico altamente specializzato per l'espressione di pareri consultivi non vincolanti riguardanti esclusivamente gli aspetti compositivi ed architettonici

degli interventi ed il loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico ambientale.

Art. 142  
*Attribuzioni*

1. La Commissione è tenuta ad esprimere pareri limitatamente agli interventi previsti nell'art. 112 della L.R. 21/01/2015, n. 1

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 143  
*Composizione*

1. abrogato.

2. Della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio fanno parte per nomina del Consiglio comunale su una rosa di 21 nominativi (3 per ogni profilo di nomina) proposta dalla Giunta Comunale sentiti gli ordini professionali, tenendo conto dell'attività curriculare personale e del pluralismo culturale, sociale, imprenditoriale e professionale della città:

- a) Abrogato;
- b) un geometra, un ingegnere, un architetto esperti in materia urbanistico-edilizia ed un geologo;
- c) due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 112, comma 4, lett. b) della L.R. n. 1/2015 e Capo III Regolamento Regionale 2/2015
- d) un tecnico competente in merito all'applicazione della vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, espressione delle associazioni dei disabili operanti sul territorio,

3. Ne fanno parte, in qualità di uditori senza diritto al voto né al gettone di presenza, per nomina del Consiglio comunale su proposta della Giunta Comunale, sulla base di una terna fornita dalle associazioni di categoria:

- a) un tecnico rappresentante delle associazioni artigiane;
- b) un tecnico rappresentante delle associazioni industriali,

i quali hanno facoltà di formulare proposte agli organi istituzionali, per eventuali modifiche alle norme comunali in materia urbanistico-edilizia. **Tali proposte possono essere effettuate anche con partecipazione diretta agli organismi di cui all'art. 6.**

**3 bis. Ne fa inoltre parte, senza diritto di voto, l'Assessore con deleghe alla Pianificazione Urbanistica, esclusivamente per l'esame dei Piani Attuativi.**

4. Se un membro elettivo è assente per tre sedute consecutive senza giustificato motivo, l'organo che ne ha disposto la nomina ne dichiara la decadenza e provvede alla sua sostituzione così come provvede alla sostituzione del membro elettivo che cessa dall'incarico per qualsiasi motivo.

4.bis. all'atto della nomina il consiglio comunale individua anche il presidente ed il vice presidente del consesso.

5. La commissione resta in carica per mesi 24 e decade comunque alla scadenza del mandato amministrativo. Dalla data di decadenza opera in regime di prorogatio, fino alla nomina dei nuovi commissari elettivi, che deve avvenire entro e non oltre 6 mesi.

6. Ogni membro, sia esso di diritto o di nomina consiliare, può restare in carica per un massimo di 2 mandati purché non consecutivi, considerando nel computo anche il mandato in scadenza;

7. Non possono far parte della Commissione, a qualsiasi titolo, soggetti che, responsabili di società o a titolo personale, abbiano commesso reati di natura edilizia, accertati con sentenza passata in giudicato, salvo i casi di riabilitazione.

8. Non debbono partecipare ai lavori della commissione i membri che abbiano conflitti di interesse personale o professionale per atti all'ordine del giorno. In tal caso la propria posizione deve essere dichiarata al **Presidente della Commissione**;

9. Il dirigente del servizio è tenuto a vigilare e a dar atto dell'applicazione di quanto prescritto ai precedenti commi 7 e 8.

[art. modificato per effetto della DCC 368 del 19/12/2017]

Art. 144  
*Funzionamento*

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è convocata dal Presidente sulla scorta dell'Ordine del Giorno stabilito dagli uffici in base alle pratiche istruite e catalogate secondo l'ordine cronologico relativo alla data di presentazione dell'istanza o di integrazione della stessa. In caso di assenza o impedimento del presidente o del vice presidente, le relative funzioni sono svolte dal membro più anziano in carica o presente in seduta.

2. Di norma, l'Ordine del Giorno contemplerà le seguenti priorità:

- a) pratiche non esaminate nelle precedenti sedute nonché quelle che devono essere riesaminate dalla Commissione per effetto di precedenti rinvii, o per la verifica di condizioni alla approvazione poste dalla Commissione stessa in precedenti sedute, o per repliche motivate a pareri sfavorevoli precedentemente espressi;
- b) pratiche di competenza della Commissione Integrata dal geologo e quelle inerenti interventi assoggettati a vincolo di tutela



- paesaggistico-ambientale;
- c) pratiche urgenti;
- d) pratiche in sanatoria;
- e) pratiche per varianti;
- f) pratiche ordinarie.

3. Sono definite pratiche urgenti quelle che rivestono un interesse pubblico o generale presentate da enti pubblici o da privati, previa corresponsione dei diritti all'uopo previsti.

4. Partecipano alle riunioni in qualità di relatori, senza diritto al voto, i responsabili dei procedimenti relativi alle pratiche iscritte all'ordine del giorno.

5. Esercita le funzioni di Segretario, senza diritto al voto, un dipendente della Direzione preposta al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

6. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno tre componenti con diritto di voto, di cui uno esperto in materia di beni ambientali ed architettonici.

7. Qualora entro un'ora dall'orario stabilito nella convocazione per l'inizio della seduta, non risulti presente il numero dei membri previsti nel comma precedente per la validità della riunione, la stessa verrà dichiarata deserta.

8. La Commissione esamina le pratiche iscritte all'Ordine del Giorno, di norma in base alle categorie e priorità di cui al precedente comma 2 e secondo l'ordine cronologico con il quale queste risultano inserite in tali categorie, derivante dalla data di presentazione o di integrazione documentale delle domande di permesso di costruire. Nel caso in cui, per rilevanti motivi di urgenza e di interesse pubblico o generale, sia necessario esaminare pratiche non iscritte all'Ordine del Giorno, ciò è consentito se dette pratiche risultano complete di tutta la documentazione necessaria.

9. I pareri sono espressi a maggioranza di voti.

10. Sull'istanza e sugli elaborati allegati è apposto un timbro riportante la data e l'esito del parere espresso dalla Commissione. Il Presidente – o il Segretario, su delega del Presidente – appone la propria firma in calce alla timbratura.

11. I pareri espressi dalla Commissione, unitamente al risultato di eventuali votazioni, devono essere trascritti in apposito verbale. In esso devono risultare altresì i voti favorevoli, i contrari gli astenuti e le eventuali dichiarazioni del parere dato. I pareri di rinvio e quelli contrari devono essere sempre motivati. In tal caso detti motivi, ed in particolare quelli che riguardano l'estetica o la qualità della composizione architettonica, devono essere non generici e formulati in modo tale che, una volta comunicati al richiedente ed al progettista, possano consentire agli stessi di conoscere secondo quali criteri dovrà essere modificato il progetto affinché risulti meritevole di approvazione.

12. Per comprovate esigenze connesse alla valutazione degli interventi proposti è possibile far intervenire alla riunione della Commissione il titolare della domanda e/o il progettista delle opere.

13. Del verbale, al quale dovrà essere allegato, come parte integrante, l'Ordine del Giorno, sarà data lettura al termine della seduta o, se ciò non sarà possibile, all'inizio della riunione successiva, dopodiché il verbale stesso verrà sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

14. Nel caso in cui il Dirigente adotti provvedimenti in difformità dal parere espresso dalla Commissione, del relativo provvedimento motivato sarà data comunicazione alla Commissione stessa e sarà presa nota nel registro dei verbali.

15. Ai commissari, è dovuto un gettone di presenza, per l'effettiva partecipazione alle sedute nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

[art. modificato per effetto della DCC 368 del 19/12/2017]

#### ***Sezione IV – Attività di vigilanza edilizia e controllo del territorio***

##### **Art. 145**

##### ***Nucleo di controllo del territorio. Attività, competenze e rappresentanza.***

1. All'interno di ogni cantiere, a cura dell'impresa, dovranno essere mantenuti tutti i documenti inerenti l'attività edilizia previsti dalla vigente normativa. I documenti dovranno essere disponibili ai preposti le attività di direzione lavori e vigilanza.

2. Il nucleo di controllo del territorio è composto da personale interno alla direzione edilizia e da agenti assegnati dal comando di Polizia Municipale. Ad esso sono attribuite le competenze di cui all'art. 141, comma 5, della L.R. 21/01/2015, n. 1.

3. Le risultanze dei controlli ed ogni comunicazione relativa a permessi di costruire rilasciati, sono annotate nella scheda del fabbricato, che è contenuta nel fascicolo informatico della pratica edilizia e contiene, tra l'altro, le informazioni sull'inizio e l'ultimazione dei lavori, i dati sull'impresa esecutrice ed il nominativo del direttore dei lavori.

4. La scheda del fabbricato è controllata periodicamente dal personale assegnato al nucleo, il quale accerta che l'inizio e l'ultimazione dei lavori avvengano entro il termine previsto dalla legge.

5. Per le istruttorie relative ai progetti di variante, è necessario sempre verificare – mediante analisi dello schedario fabbricato – il rispetto di tale termine.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 146

##### *Verifiche su attività edilizia in corso*

1. Il nucleo di controllo del territorio effettua periodici controlli sull'attività edilizia in corso, redigendo appositi verbali di accertamento che sono annotati nella scheda del fabbricato.

2. Eventuali ulteriori accertamenti effettuati da forze di polizia municipale, devono comunque essere ricondotti alle attività del nucleo, che provvede alla qualificazione tecnico-giuridica degli abusi edilizi ed alla relativa comunicazione alla Procura della Repubblica ed al Presidente della Provincia per le iniziative di competenza.

3. Con apposita determinazione dirigenziale sono definiti i criteri oggettivi per l'estrazione a sorte delle pratiche oggetto delle verifiche a campione di cui all'art. 140 della L.R. 21/01/2015, n. 1, che comunque deve avvenire assicurando idonea trasparenza, attraverso l'uso della strumentazione informatica.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 147

##### *Sanzioni per attività edilizia in contrasto con le norme del regolamento*

1. Nel caso in cui si accerti l'inosservanza delle norme contenute nel presente regolamento, si applicheranno le sanzioni previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti, oltre a quelle specificatamente determinate nell'allegato n. 3.

#### Art. 147 bis

##### *Difformità non sanzionabili*

**1. In applicazione dei principi di certezza delle posizioni giuridiche, del legittimo affidamento dei privati e di irretroattività della sanzione amministrativa, e di quanto previsto all'art. 15 della L. 10/77, all'art. 15 della L. 47/85 e all'art. 147 bis del Testo Unico Edilizia Regionale:**

a) non costituiscono difformità e non sono sanzionabili, le modifiche effettuate a quanto rappresentato negli elaborati allegati ai titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/77 (30/01/1977), conformi agli strumenti urbanistico edilizi, ed in presenza dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità o agibilità e/o che l'amministrazione comunale abbia accertato nell'ambito di un procedimento edilizio conclusosi con rilascio di provvedimento alla data di entrata in vigore della L. 47/85, e non li abbia contestati come abusi;

b) non costituiscono difformità e non sono sanzionabili le modifiche, in parziale difformità, conformi agli strumenti urbanistico edilizi, eseguite tra la data di entrata in vigore della L. n. 10/77 (30/01/1977) e la data di entrata in vigore della L. n. 47/85 (17/03/1985), a quanto rappresentato negli elaborati allegati ai titoli edilizi rilasciati, sia in presenza del certificato di agibilità che in assenza dello stesso e/o che l'amministrazione comunale abbia accertato nell'ambito di un procedimento edilizio conclusosi con rilascio di provvedimento alla data di entrata in vigore della L. 47/85, e non li abbia contestati come abusi;

c) In applicazione di quanto previsto all'art. 25 della L. 47/85, della successiva L.R. 55/87, nonché della Variante al PRG delle Aree Centrali adottata in data 11/07/1994, non costituiscono difformità e non sono sanzionabili i passaggi tra diverse destinazioni d'uso degli immobili avvenuti in assenza di opere edilizie prima di tale data ed ubicati all'interno del perimetro di detta Variante al PRG. Per gli immobili ubicati nel resto del territorio comunale la data di riferimento è quella dell'entrata in vigore della L. 662/1996.

d) Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e quelle indicate alle precedenti lettere a), b) c), realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

**2. Sono da ritenersi, inoltre, tolleranze costruttive, e non costituiscono difformità:**

a) Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie utile coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. Tale tolleranza si applica anche ai fini del rispetto delle distanze minime e delle disposizioni di carattere igienico-sanitario.

b) Fuori dai casi di cui alla lettera a), limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela della parte seconda del D.lgs.42/2004, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

ba) il minore dimensionamento dell'edificio;

bb) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

bc) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne purché non incidano sull'integrità strutturale e sui parametri edilizi progettuali;

bd) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.

be) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere purché non incidano sull'integrità strutturale e sui parametri edilizi progettuali.

bf) i maggiori spessori dei solai rispetto alla porzione strutturale necessaria per le schermature impiantistiche ed il passaggio degli impianti. Tali spessori, annoverabili tra i volumi strettamente necessari a contenere parti di impianti, non vanno computati nel calcolo delle altezze massime e dei volumi.

bg) il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto per edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 47/85.

3. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241/1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

4. Le tolleranze di cui ai commi 1, 2 e 3 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.”.

5. Non sono sanzionabili le modifiche di carattere interno, riconducibili a quelle già previste all'art. 26 L. 47/85 ed oggi all'art. 7 comma 1 lett. g) L.R. 1/2015 ):

- apportate durante l'esecuzione dei titoli originari;

- eseguite fino al 11/04/2018

#### Art. 148

##### *Agibilità degli edifici. Controlli sulle autocertificazioni*

1. Le verifiche a campione sulle pratiche di agibilità sono effettuate tramite estrazione informatica delle pratiche presentate. Ai fini del controllo delle autocertificazioni, possono essere stipulati accordi o convenzioni con gli enti eventualmente coinvolti (ASL, Vigili del fuoco, agenzia del territorio, agenzia delle entrate), per concordare termini, modi e tempi per lo scambio delle informazioni.

2. L'agibilità degli edifici è disciplinata dalla L.R. 1/2015.

3. L'utilizzazione di immobili oggetto di interventi di nuova costruzione o di trasformazione urbanistico edilizia è subordinata all'attestazione di agibilità a norma dell'art. 137 della L.R. 21/01/2015, n. 1.

4. Abrogato.

[ articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

#### Art. 148 bis

##### *Ritrovamenti archeologici*

1. A tutela di possibili rinvenimenti di interesse archeologico, storico o artistico in seguito all'esecuzione di lavori edili, si richiama la disciplina di cui all'art. 90 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i

2. Il periodo di sospensione dei lavori relativo a rinvenimenti dei beni di cui al comma 1 non viene conteggiato nei termini di validità del titolo abilitativo edilizio.

#### CAPO III La vita del fabbricato

#### Art.149

##### *Banca dati telematica degli edifici esistenti nel territorio comunale e titoli abilitativi (sistema tavolare)*

1. Con apposito progetto obiettivo, il comune provvede alla costituzione della banca dati telematica dei fabbricati esistenti sul territorio comunale, riportando su base catastale le informazioni contenute nei registri cartacei esistenti dal 1931 ad oggi, relative a licenze, concessioni ed autorizzazioni edilizie.

2. L'accesso alle banche dati è regolato con apposita deliberazione di Giunta Comunale, nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 196/2003, che determinerà le modalità ed i limiti dell'accesso nonché i relativi costi di visura

#### Art. 150

1. I nuovi fabbricati resi agibili ed occupati ai fini residenziali e produttivi, nonché quelli esistenti per i quali sia richiesto titolo abilitativo a seguito di progetto di ristrutturazione edilizia estesa all'intero immobile o di ampliamento planovolumetrico, presentato successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, devono essere muniti di un libretto del fabbricato, custodito dall'amministratore dello stabile o da persona designata dai proprietari, che riporterà le informazioni relative ai titoli abilitativi, ai documenti di conformità degli impianti condominiali, alla certificazione energetica dell'edificio ed alle altre eventuali certificazioni ed attestazioni previste dalla vigente normativa.

TITOLO VI  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 150 bis  
*Norme di PRG e contenuti del regolamento*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 263, comma 3, della L.R. 21/01/2015 le norme del P.R.G., parte strutturale e parte operativa, che attengono a contenuti del presente regolamento sono da ritenersi parti integranti dello stesso

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

Art. 150 ter  
*Norme Transitorie Generali*

Per gli interventi previsti da istanze di piani attuativi o di titoli abilitativi presentate al Comune e dichiarate ricevibili alla data di entrata in vigore del presente regolamento, possono trovare applicazione, a richiesta dell'interessato le normative regolamentari previgenti a tale data.

[articolo modificato per effetto della D.C.C 21/09/2015 n. 392]

**Art. 150 quater**  
*Norme Transitorie Specifiche*

**1. Le disposizioni di cui all'art. 70 commi 3, 4, e 7 trovano applicazione a far data da un anno dall'approvazione del presente regolamento;**

**2. Le disposizioni di cui all'art. 75 comma 5 trovano applicazione a far data da 18 mesi dall'approvazione del presente regolamento;**

**3. Le disposizioni di cui all'art. 120 comma 2 ultimo periodo trovano applicazione a far data da anni uno dall'entrata in vigore del presente regolamento;**

Art. 151  
*Pubblicazione ed entrata in vigore*

1. Il presente regolamento, una volta approvato dal Consiglio comunale, è trasmesso alla Regione Umbria che provvede alla sua pubblicazione del Bollettino ufficiale della Regione (BUR) ed all'inserimento nel Sistema informativo territoriale (SITER).

2. La Giunta comunale è delegata ad emanare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le disposizioni attuative degli articoli 4, comma 3; 6 comma 4; 36, comma 5; 43 comma 1; 44, comma 4; 46; 48; 62; 77, comma 4; 125 comma 2; 126 comma 2; 129, comma 3; 134, comma 3; 142 comma 1, lett. h); 149, comma 2 e ad approvare gli allegati tecnici del nuovo regolamento edilizio. Fino a tale data trovano applicazione, laddove applicabili, le corrispondenti norme del vigente regolamento edilizio.

3. Dalla data di pubblicazione del presente regolamento nel Bollettino ufficiale della Regione Umbria, salvo quanto disposto nel comma precedente, è abrogato il regolamento edilizio comunale adottato con D.C.C. n. 235 del 27/11/1972 e successive modificazioni.