

31-07-2021

Deliberazione n. 30

Seduta in Prima convocazione

Modifiche al Regolamento Edilizio - Approvazione.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **trentuno**, del mese di **luglio**, alle ore **10,00** e seguenti, con le modalità di cui al provvedimento del Presidente del Consiglio dell'11 maggio 2020, assunto ex art.73 comma 1 del Decreto Legge 17 marzo 2020 n.18, convertito in Legge n.27 del 24.04.2020, disciplinante il funzionamento del Consiglio in audio - video conferenza, per tutta la durata dell'emergenza epidemiologica da COVID 19, debitamente convocato si è riunito il Consiglio Comunale.

E' stato accertato preliminarmente il regolare funzionamento della piattaforma informatica per la video conferenza.

Sono presenti nella Sala Consiliare della Sede Municipale di Assisi il Presidente del Consiglio dott.ssa Donatella Casciarri e il Segretario Generale dott. Fabrizio Proietti.

Il Presidente invita il Segretario Generale a fare l'appello. Fatto l'appello risulta quanto segue:

COMPONENTI		PRESENTE IN SEDE	PRESENTE IN AUDIO VIDEO CONFERENZA	ASSENTE
Proietti Stefania	Sindaco	X		
Bastianini Luigi	Consigliere			X
Casciarri Donatella	Presidente	X		
Chianella Barbara	Consigliere	X		
Fioroni Emidio Ignazio	Consigliere	X		
Leggio Fabrizio	Consigliere			X
Lunghi Federica	Consigliere			X
Mascolini Federico	Consigliere	X		
Sdringola Paolo	Consigliere	X		
Bartolini Giorgio	Consigliere			X
Bocchini Ivano	Consigliere	X		
Cardinali Giuseppe	Consigliere	X		
Corazzi Francesca	Consigliere		X	
Fortini Moreno	Consigliere		X	
Lunghi Antonio	Consigliere	X		
Lupattelli Paolo	Consigliere	X		
Migliosi Carlo	Consigliere	X		

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



**CITTÀ DI
ASSISI**
SERAPHICA CIVITAS

IL CONSIGLIO COMUNALE
n. 30 del 31-07-2021



Organizzazione
delle Nazioni Unite
per l'Educazione,
la Scienza e la Cultura



Assisi, Basilica di San Francesco
e altri luoghi francescani
iscritti nella lista del patrimonio
mondiale nel 2000

pag.n.2

Risultano, inoltre presenti in audio video-conferenza i seguenti Assessori: - Stoppini Valter (Vice Sindaco) - Capitanucci Alberto - Cavallucci Veronica - Paggi Massimo – Vitali Paola

Verificato il numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta.

Il Presidente nomina i seguenti scrutatori: Lupattelli – Sdringola – Lunghi A.

Il Relatore: Assessore Capitanucci Alberto

Parere Tecnico
(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)
PARERE: Favorevole
Data: 22-07-2021

**IL RESPONSABILE UFFICIO
URBANISTICA E PAESAGGIO**
arch Valter Ciotti

Con allegato

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti

PRESIDENTE:

Relatore: Assessore Alberto Capitanucci.

CAPITANUCCI

Il punto che presentiamo ora ha la stessa matrice del precedente, cioè interviene con solo passaggio consiliare ma anche questo è stato portato nella stessa commissione citata prima, per chiarirne i principi. Chiederò da subito l'intervento dell'architetto Broccolo, perché gli articoli rilevanti e il confronto tra i vigenti articoli e quelli che trattiamo ora, è sottilmente rilevante dal punto di vista normativo. Premetto che questo lavoro in particolare è stato messo in campo nel 2019, e completato nel 2020, alla fine è stata una buona cosa non averlo trattato nei primi mesi del 2020, perché la esperienza fatta in questo anno e mezzo, sulla qualità della vita è stata comunque istruttiva, non tanto dal punto di vista della distillazione normativa, ma dello spirito che ora riesce a legare le diverse parti degli strumenti con cui ci muoviamo per gli interventi sul territorio. Alla fine, ripeto, tutte le nostre azioni hanno il fine di vivere meglio, non abbiamo necessità di avere un regolamento edilizio o di un piano regolatore, è un modo per vivere meglio, in modo meno conflittuale.

Il nostro regolamento edilizio scontava una vetustà normativa, è antecedente alla L.R. 2015, e non so se la nostra Regione, forse insieme al Molise, abbia già approvato il regolamento tipo stabilito dalla conferenza Stato Regioni già da anni. Si mantenevano nel nostro regolamento definizioni e procedimenti che non esistono più da tempo, e quindi era comunque utile dare un restyling lessicale e normativo allo strumento, che di fatto è lo strumento quotidiano della trasformazione del territorio. Il secondo punto più delicato della disciplina riguarda - chi è del mestiere avrà modo di seguirmi, per chi lo è meno qualcuno gli avrà sottoposto il problema - il tema della ristrutturazione edilizia, il famoso 110 %, che ha messo in moto in maniera sofferente criticità che nel nostro territorio assoggettato a vincoli, sono più evidenti

Le avvisaglie, ne avevo personalmente parlato io, ma chi è del mestiere sa che non si capisce la ratio del concetto di applicabilità alla ristrutturazione edilizia, che tiene distanti i territori come i nostri, ritengo inconsapevolmente, perché la lettura fatta in tutta Italia determina che la ristrutturazione edilizia

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciari



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



dovesse consistere nel ripristino tale e quale - non entro la sagoma e il sedime - fino agli elementi componenti il complesso edilizio, di qualunque cosa riteniamo necessiti di ristrutturazione. Molti si chiederanno se è questo l'unico modo per poter incidere. Ci sarebbero molti modi, fino alla costruzione, peccato che nell'insediato radicato in maniera profonda il piano passi sopra questa capacità edificatoria esistente, e risulti come una specie di nebulizzazione della capacità edificatoria, e il vero valore sono le distanze. La gran parte degli interventi di rigenerazione urbana che ci piace tanto, non partono per questi motivi, noi abbiamo avuto casi di improcedibilità.

Perché la lesione delle distanze.. perché il nuovo fabbricato, in caso di capacità edificatoria su un fondo, e non avessi quello che sto per dire adesso, la capacità di un fondo si alza su altro che è in condizioni di sola di rigenerazione urbana e quindi non ha problemi di distanze, il primo volume atterra sul secondo ed è risolto il problema di passare dalla ristrutturazione edilizia. E questo non avviene quasi mai, a mio giudizio nell'ambito dell'insediamento. La disciplina non è fatta dal Comune o da Regione Umbria, quindi il DP 80 la fonte normativa. Fino al 2017 e anche 2018, la interpretazione sulla ristrutturazione edilizia è stata conforme allo spirito, all'interno di sagoma e sedime, quindi una sorta di bolla all'interno della quale si poteva sistemare in maniera adeguata e dignitosa, perché è sempre pubblico interesse che le cose vengano fatte bene, ma questa lettura così stretta lo ha praticamente congelato, con disparità commerciale spaventosa tra territori, tra l'altro.

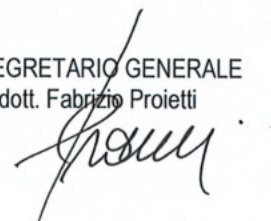
Pensiamo a Bastia, il nostro competitor più vicino, dove si può realizzare quello che qui da noi non si può neanche pensare. Dovremo vedere cosa possiamo fare, ovviamente non possiamo eludere la norma, e quindi voglio ringraziare veramente l'architetto Broccolo per la sua acutezza e passione, senza il quale difficilmente avremmo tirato fuori questo percorso, per cui viaggiamo in quello che la norma non ha detto. Ovviamente questa via non semplicissima, anzi è complessa, ma giustifica un approccio complesso a un problema che altrimenti non potremmo affrontare. In generale diventa una lettura chiara e uguale per tutti, anche per gli uffici non solo per i promotori della iniziativa. La capacità lessicale del regolamento è l'aspetto più raffinato ed elegante, per rendere chiaro il percorso fatto e il livello di linearità concettuale adoperato, l'architetto Broccolo saprà illustrare meglio di me.

ARCH. BROCCOLO

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



Grazie. Cerco di rendere semplice un argomento complesso, e mi attengo ai due punti che mi affida l'assessore. Il primo punto è un riallineamento normativo, il nostro regolamento scontava una obsolescenza normativa e quindi a parità di contenuti, è stato allineato al nuovo T.U nazionale DPR 380, e L.R. 1/15 e regolamento 2/15. il nostro regolamento parlava ancora di DIA, che non esiste più da vari anni, per fare un esempio.

Il secondo tema è la precisione del linguaggio tecnico, nel regolamento si parla di autorizzazioni ambientali, che ora sono diventate autorizzazione paesaggistica e quindi un necessario rinnovo della terminologia tecnica.

Il terzo elemento è, non anticipo quello che dirà l'assessore, l'impatto della telematica nel processo edilizio e nella gestione della commissione per la qualità della architettura, commissione edilizia. Oggi anche le commissioni possono funzionare in maniera telematica, mentre il vecchio regolamento era focalizzato sulla presenza fisica, quindi c'è stato un processo di implementazione della telematica nella gestione del processo di qualità.

Sul tema della ristrutturazione, dal novembre 2017 siamo tutti un po' bloccati a seguito di un restringimento previsto nel T.U nazionale per le aree vincolate ai sensi del codice dei Beni culturali. Su questi edifici, e paradossalmente territori, se viene fatta opera di demolizione e ricostruzione contestuale, siamo obbligati alla fedeltà alle tipologie di sagoma, sedime, caratteristiche tipologiche, volumetrie e prospetti. Usando uno slogan già usato è la sindrome della Fenice di Venezia, come era e dove era, quindi dobbiamo fare demolizione e ricostruzione tale quale. Come portato in Regione con Assessore Sindaco e Sovrintendenza, l'estremo minimo è baracca condonata in spazio rurale con bolognini muratura a secco, bandoni, latta, quindi legittima e se intendo demolirla la devo ricostruire tale e quale, quindi ci sarebbe qualche profilo di illegittimità ASL.

Secondo esempio: fabbricati industriali, in dismissione o dismessi, tipo il Roscini Vitali a Santa Maria degli Angeli, anche qui se si intende demolire, va ricostruito tale e quale, questa norma del T.U che pensa evidentemente a territori più disastriati, come Agrigento, per dirla semplicemente, costringe però il Comune di Assisi a scontare una rigidità che altri Comuni non hanno, mentre la demolizione è semplice, come fanno i tecnici esiste una normativa che non è citata nel T.U e nemmeno nella legge regionale, e il nostro tentativo di oggi è di infilarci in questa zona grigia, dove la norma non è

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



intervenuta a definire positivamente e a cercare di aprire il sistema, con la possibilità di fare una ristrutturazione edilizia piuttosto radicale, mantenendosi nella ristrutturazione, evitando la demolizione totale, invece con demolizione parziale, infatti tutti gli interventi di ristrutturazione hanno una parte di demolizione, e questo tentativo si è tradotto in 3 condizioni che si devono verificare congiuntamente: uno di avere comunque un edificio che si mantiene in piedi di 28 mq, che è unità immobiliare minima dettata dai decreti del '75, quindi la minima consentita per realizzare un monolocale, altrimenti ASL non dà i permessi, questa la condizione di partenza.

La seconda è che l'edificio non sia demolito al 20%, quindi che rimanga in piedi e l'area di sedime deve essere almeno un po' a contatto del sedime pre-esistente, altrimenti sto facendo una nuova costruzione. Queste condizioni consentono una ristrutturazione edilizia molto marcata, quasi un nuovo edificio, e quindi di poter comunque usufruire del super bonus, che non è invece consentito per nuove edificazioni. Il titolo esce dai nostri uffici come ristrutturazione edilizia e quindi si può accedere al bonus o super bonus, che attualmente ha una finestra temporale corta in mancanza di proroga.

CAPITANUCCI

Come avrete capito il lavoro è di bisturi, ma la posta è significativa, perché la disparità di attrattività con i territori vicini è una condizione infelice, specie quando si parla di rigenerazione di edificato ormai non più fruibile.

L'altro aspetto che vorrei portare alla vostra attenzione è la qualità architettonica, noi abbiamo fatto moltissimo, ma lo abbiamo legato al favorire quello che il mercato ha segnalato.

Dobbiamo ricordare sempre che siamo in un territorio fortunato, perché basta guardare dalla finestra per sentirsi rinfrancati, ma da qualche mese è iniziato un dibattito sulla vita in città e sulla vita nella sua cellula più piccola, che è la casa. 100 mq in 6 sono una situazione e 100 mq in due è un'altra. Già da tempo il mercato immobiliare aveva dato segnali sugli alloggi di piccolo taglio, ma specialmente adesso con il super bonus la ricerca di locali in campagna, anche male in arnese è diventata primaria. Non ci aspettiamo una grande richiesta di nuova edificazione, ma se cerchiamo di "consigliarti" unità abitative più consistenti, dove ci sia un terrazzo dove poter mettere un tavolo, e un ambiente destinato al lavoro a casa, perché si iniziano a vedere potenzialità e necessità diverse. Noi diamo un input, e ponendo

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



quasi una forma di favore per la fetta che noi intendiamo essere la qualità aggiuntiva all' ordinario, perché anche se il mercato va in quella direzione sarà comunque necessario uno sforzo perché costerà di più realizzare quella cosa.

Per questo noi poniamo condizioni di vantaggio, sul costo di costruzione, che certo non dipende da noi. Mi sembra di dover citare il tema della determinazione della qualità, che noi togliamo dal regolamento ma rimandiamo a una norma operativa del PRG, di livello.. teniamo presente che la Regione si è già riservata nella modifica della L.R. 1, in corso, di indicare con atto specifico come le premialità andranno gestite in maniera uniforme il più possibile nel territorio regionale.

L'ultima riga del documento istruttorio, la prima per approccio, lo ha citato in parte l' architetto Broccolo, poniamo una condizione sulla documentazione che ci deve essere fornita dal proponente la istanza, che sia il più possibile uniforme. L' avvio del sistema telematico già ha ordinato molto, specialmente la quota amministrativa dei documenti che non quella progettuale, perché le procedure sono seguite dagli amministrativi non dai tecnici, serve dare certezza per capire quello che si ha davanti, sempre tenendo presente l'ottica telematica della commissione, anche avere i documenti in cartelle, anche se all'inizio è stato un po' difficile prepararli, ha aiutato la gestione, e ci consentirebbe di avere commissari di qualità molto alta, perché consentirebbe di intervenire a persone la cui presenza fisica alla commissione sarebbe quasi impossibile, spero che tutto ciò serva ad aumentare il valore del progetto non solo rispetto a chi lo propone, ma anche in riferimento alla giornata in cui il provvedimento viene proposto, perché se il progetto è supportato da documentazione penso che tutti ne guadagnerebbero, sia il proponente che i tecnici perché ripeto che la qualità edilizia passa da una serie di buone cose fatte dai singoli.

Voglio riprendere in chiusura l' accenno fatto dall'architetto Lunghi sulla necessità di urbanistica, che è materia che ho appreso in questi tempi non essendo mia materia elettiva.

Comunque ragionando su quanto appreso in mondi e tempi diversi, se si disgiunge come fatto da 40 anni la necessità dell'investimento pubblico e si attende quello che succede pensando che la capacità di regolazione sia sufficiente a fare andare le cose come pensi, succede quello che è successo a Santa Maria degli Angeli cioè che dal 1965, quando si è costruita la scuola Giovanni XXIII sul campo sportivo, non viene previsto un intervento prefigurativo di una nuova città, ma ci si affida al meccanismo

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti





della lottizzazione. Ma perché? Perché non fare previsioni pubbliche di parchi, giardini, parcheggi e non affogheremmo in queste perequazioni, in posti auto dispersi, in parti di verde mai prese in carico, perché non abbiamo avuto capacità previsionale ma abbiamo solo attuato 152 varianti, fino alla variante Serra, e io sento scienziati che parlando di periodo d'oro. Ma di pubblico che cosa? Non si tratta della singola opera che fa la differenza, ma il pensiero di investimenti pubblici, come è stato fatto quando sono state costruite le mura di città che rappresentano l'investimento pubblico di eccellenza di mille anni fa. Pago anche la urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria, ma ho dato supporto e sostegno, la differenza tra territori la fanno i servizi ormai, non si tratta del marciapiedi, in assenza di ufficio postale o di collegamenti, il luogo vale meno.

Questo riequilibra i valori tra città, la città del quarto d'ora, come dicono a Parigi, c'è anche a Castelnuovo e Tor d' Andrea o a Viole, certo che dobbiamo investire, abbiamo fatto finta che le cose andassero bene accettando il meccanismo perequativo, per cui nel lotto privato si cede una percentuale minima di verde, questa è la partita, e se vogliamo migliorare la qualità del nostro vivere, non solo abitativa, ci vogliono dei veri investimenti, nell'ottica di lungo periodo.

PRESIDENTE

Prego Consigliere Lunghi.

LUNGHI A.

Alberto mi ha stimolato una riflessione, quando Gianfranco Costa era Sindaco, io a 25 anni ero Assessore alla urbanistica, con Edo Romoli, che rilasciava le licenze, e allora ero più ferrato, ma avevo di fronte lo scenario che tu hai ben descritto. Il piano regolatore Astengo, approvato con molte difficoltà e subito dopo una marea di varianti a questo piano, tanto che il problema era mettere in discussione le previsioni del piano Astengo. Allora ho chiesto di non fare varianti ma di attuare il piano, per riuscire a costruire la città e le frazioni. Da qui sono uscite cose sotto gli occhi di tutti, la ex Montedison con la ristrutturazione di Franco e Lenci, la approvazione della contestatissima area del Molino Costanzi, e una serie di realizzazioni di edilizia residenziale pubblica, i famosi PEEP, anche a Rivotorto Petrignano, Viole.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Castiari

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti

Nel nostro percorso del dopoguerra ci siamo interessati per alcuni periodi del futuro della città, ma il giorno dopo abbiamo messo in discussione quello che avevamo approvato ed è un modo sbagliatissimo di procedere. Il piano Astengo, bellissimo, pieno di tante idee, alcune irrealizzabili, anche in centro storico, credo che oggi sarebbe stato avversato da tutti, è stato distrutto dalla incapacità amministrativa di realizzarlo. Sono convinto che l'ideale sia di iniziare un percorso attuativo del piano, l'idea di Marsili del '800 di avere un ufficio tecnico pensante che riesca a dare indicazioni, rimane sempre vincente. Grazie.

PRESIDENTE

Ha chiesto di intervenire il capogruppo Fortini.

FORTINI

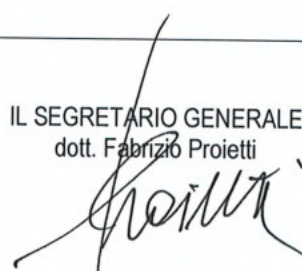
Per questo documento da più mesi, forse un anno, avevo chiesto un coinvolgimento anche della minoranza, perché ritengo che un documento come questo di valenza comunale debba essere condiviso, sono anche andato in commissione ma non avevo nessuno documento, e mi è spiaciuto, non per chissà quale apporto avrei potuto portare, per questo ci sono gli uffici, ma .. vabbè. Avete parlato della modifica che consente di aggirare la normativa del 110% che è malfatta, e l'architetto Broccolo ha parlato di infilarci in un vuoto normativo, ma il regolamento comunale può essere solo più restrittivo, non allargare le maglie. Quindi stiamo portando avanti un tentativo, ma non vedo le basi perché secondo me tutti i Comuni dovevano protestare a Roma, per cambiare la normativa, che penalizza tantissimi Comuni e non consente di accedere al 110%, che è un punto di ripartenza per il lavoro, per i tecnici.

Questo andava fatto secondo me. Altro è il punto 100, che mi avete inviato da poco, che prevede per superfici superiori a 500 mq di SUC una colonnina di ricarica elettrica, e una rastrelliera per bici, e questo va bene, ma anche che gli appartamenti devono prevedere un balcone o una loggia di almeno 9 mq, un locale studio di 9 mq, fino a un massimo di 18 mq, e qui iniziano i grossi dubbi. (.....) A fronte di questo è possibile monetizzare il 50 (.....) territoriali. La operazione economica mi sembra giusta, ma

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



possiamo regalare quasi un appartamento a una impresa che ne realizza 9? dovrebbe poi essere previsto un locale di almeno 20 mq con bagno e su questo non si paga il contributo di costruzione.

Con questo regolamento sono penalizzati i cittadini che fanno la casa singola ed è avvantaggiato l'imprenditore. Non si può inventarsi un regolamento così, che non è supportato almeno da normativa regionale. Io posso dichiarare che il locale di 9 mq è adibito a smart working, ma quale organo controlla la sua destinazione? Viene data una agevolazione di pagamento e poi..

PRESIDENTE

Su questo risponde l'architetto Broccolo, poi l'intervento del Consigliere Corazzi.

ARCH. BROCCOLO

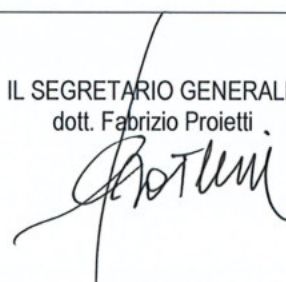
Queste innovazioni prendono avvio da una riflessione che la amministrazione ha fatto in totale vacatio di altri enti, il Covid ha stimolato una riflessione sul modo di abitare, perché la casa prima era il luogo dove si mangiava e dormiva, e la città si occupava di tutto il resto, cioè studio, lavoro, divertimento, cura, servizi che sono offerti dalla città, mentre oggi è cambiato il suo utilizzo, come ci dimostrano tutti studi universitari in questo senso. Il mercato si sta muovendo, noi abbiamo fatto qualche piccola indagine locale, significativa, e ci siamo mossi autonomamente, anche perché molte aziende stanno favorendo il lavoro da casa, diciamo pure con la formula 3 – 2 giorni in presenza, così come giocare e studiare a casa, nel suo primo anno di Università mia figlia ha dato 6 esami da casa, non è mai andata in sede.

Lo stesso per la ginnastica, una piccola .spa. interna, una stanza per queste attività oggi è necessaria, come una loggia o un tetto che diventa verde pensile. Non consideriamo Assisi o Bastia che sono isole felici, ma a Terni, Perugia, il problema è veramente sentito in quegli alloggi, costruiti ai tempi in cui era importante avere un vano per ogni abitante, oggi la città diventa smart city, health city. Queste esigenze si traducono oggi in una stanza di 9 mq e una loggia che consenta di metterci un tavolo, fa ovviamente aumentare i costi, che comunque sono riversati sull'acquirente finale, ecco perché abbiamo cercato di mitigare la differenza di costo con questa norma a favore del cittadino, l'imprenditore non ne beneficia.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



Già il regolamento 2 prevede che non si paghi il contributo di costruzione sul locale chiamamolo di riunione, il nuovo regolamento prevede questi ulteriori locali e nessuno andrà a controllare Consigliere Fortini, come oggi nessuno controlla le centinaia di seminterrati che sono degli alloggi a tutti gli effetti. Non penso che si debba punire qualcuno per l'utilizzo che fa della sua casa. Nessuno andrà a fare multe per una stanza in più che uso per lavoro o studio, o alloggio per la badante, va bene, nessuno fa più figli e questo è l'abitare di oggi.

FORTINI

Ma architetto lei è il dirigente della urbanistica, e che mi sta dicendo? Che non controlliamo? Che impressione diamo all'esterno? Ma vi rendete conto? Lei sta dicendo che un cittadino ha una agevolazione, paga meno tasse e fa quello che gli pare? Siamo in Consiglio comunale, si rende conto di quello che ha detto? Sono allibito, oltre tutto avevo fatto una richiesta mesi fa sul defibrillatore per superfici di 15 mq e non lo avete fatto, almeno accogliete quello.

PRESIDENTE

La sentiamo malissimo, procediamo con il prossimo intervento.

CORAZZI

Buongiorno a tutti. Grazie Presidente. Avevamo parlato con il Consigliere Fortini per proporre un emendamento alla richiesta di installazione di defibrillatori. Do lettura del testo:

"Vista la passata richiesta del Consigliere Fortini sulla installazione dei defibrillatori e considerata la discussione in III commissione, chiediamo di inserire nel regolamento edilizio l'obbligo per gli esercizi commerciali di superficie superiore a 250 mq, la installazione di un defibrillatore all'interno dell'esercizio stesso, lasciando all'ufficio l'inserimento nell'ambito dell'articolato più opportuno."

Chiediamo se è necessario una richiesta scritta per poterlo portare in votazione.

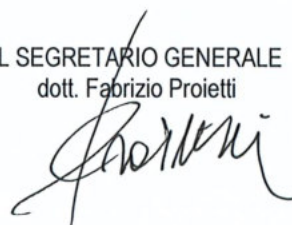
MASCIOLINI

Chiederei una breve pausa tecnica per la stesura dell'emendamento perché sia posto poi in votazione.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti





PRESIDENTE

Mettiamo in votazione la sospensione di 5 minuti del Consiglio comunale. (ore 14,50)

SEGRETARIO

Al momento della votazione risultano presenti n. 13. Assenti n.4 (Bartolini – Bastianini – Leggio – Lunghi Federica).

Votazione nominale - presenti 13

Favorevoli? 11 favorevoli Contrari? 2 contrari Astenuti? Nessuno

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.13 (Proietti – Bocchini – Cardinali – Casciarri – Chianella – Corazzi – Fioroni – Fortini – Lunghi A. – Lupattelli - Masciolini – Migliosi – Sdringola) — Votanti n.13 – Voti favorevoli n.11 (Proietti – Bocchini – Cardinali – Casciarri – Chianella – Corazzi – Lunghi A. – Lupattelli - Masciolini – Migliosi – Sdringola) - Contrari n.2 (Fioroni – Fortini) - Astenuti nessuno.

Alle ore 15,02 si riprende la seduta .

Si procede all'appello

SEGRETARIO

Appello

PROIETTI Stefania	presente
BARTOLINI Giorgio	assente
BASTIANINI Luigi	assente
BOCCHINI Ivano	presente
CARDINALI Giuseppe	presente
CASCIARRI Donatella	presente

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti

CHIANELLA Barbara	presente
CORAZZI Francesca	presente (in videoconferenza)
FIORONI Emidio Ignazio	presente (in videoconferenza)
FORTINI Moreno	presente
LEGGIO Fabrizio	assente
LUNGHI Antonio	presente
LUNGHI Federica	assente
LUPATTELLI Paolo	presente
MASCIOLINI Federico	presente
MIGLIOSI Carlo	presente
SDRINGOLA Paolo	presente

Presenti: Consiglieri n.13. Assenti 4 Consiglieri (Bartolini – Bastianini – Leggio Lunghi F.)

SEGRETARIO

L' emendamento è stato presentato e risulta essere il seguente:

all'art. 100 viene aggiunto il c. 9, con il seguente testo: "E' fatto obbligo per gli esercizi commerciali di superficie di vendita superiore a 250 mq, ai sensi della L.R. 10/14, l'installazione di un defibrillatore all'interno dell'esercizio stesso"

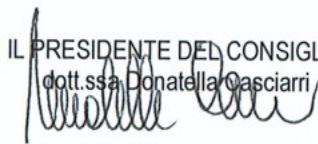
PRESIDENTE

Il parere dell'architetto Broccolo recepito durante la presente seduta in forma scritta e posto agli atti è favorevole. Procediamo alla votazione dell'emendamento.

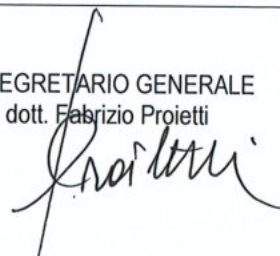
SEGRETARIO

Al momento della votazione risultano presenti n. 13. Assenti n.4 (Bartolini – Bastianini – Leggio – Lunghi Federica).

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Gasparri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti





Votazione nominale - presenti 13

Favorevoli? 12 favorevoli

Contrari? Nessuno

Astenuti? 1 astenuti

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.13 (Proietti – Bocchini – Cardinali – Casciarri – Chianella – Corazzi – Fioroni – Fortini – Lunghi A. – Lupattelli - Masciolini – Migliosi – Sdringola) — Votanti n.12 – Voti favorevoli n.12 (Proietti – Cardinali – Casciarri – Chianella – Corazzi – Fioroni - Fortini – Lunghi A. – Lupattelli - Masciolini – Migliosi – Sdringola) - Contrari nessuno - Astenuti n.1 (Bocchini).

PRESIDENTE

Ha chiesto di intervenire il Consigliere Bocchini.

BOCCHINI

Grazie Presidente. Mi riferivo a quanto detto poc'anzi sulla rimodulazione degli spazi interni la casa. Mi rendo conto della necessità di praticare la didattica a distanza, così come attività lavorative all'interno della casa, è reale anche in questo momento in questo ritorno del virus, e non sappiamo ce ne saranno altri, ce ne raccontano di tutti i colori e siamo tutti un po' disorientati. Io ritengo però che questa pratica debba essere evitata, cioè lavorare in casa, perché non si distingue più, non si ha più percezione, intervenire un senso di disorientamento e forse alcune persone potrebbero avere bisogno di un psicologo, così come la palestra, i bambini devono andare a giocare fuori, dobbiamo trovarci e non chiuderci in casa.

Pur condividendo l' impianto, che personalmente voterò, dico che su questo tema va fatta attenzione. Tanti esercizi pubblici e gran parte della economia delle grandi città che vive della vicinanza alla uffici pubblici, bar, esercizi commerciali, sono stati costretti a chiudere perché nessuno è in giro e a questo tema si affaccia con grande forza il mondo delle multinazionali che cercano di ridurre gli spazi e di

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



comprimere il possibile, ormai sono moda questi spazi di co-working, per 180 euro il mese si ha la connessione e il proprio spazio, niente di male ma riducendo gli asset aumentano i loro margini.

Vi chiedo di fare una giusta riflessione, pur votandola la cosa non è molto gradita.

Motivo il perché mi sono astenuto sul voto per i defibrillatori, ne vedo sparsi dappertutto, e mi sembra diventato un business, non so se funzioneranno dopo 3 o 4 anni di mancati controlli. Immaginate che uno si sente male, e arriva un terzo soggetto che attacca il defibrillatore, è morto. E chi lo ha ammazzato? Quello che ha attaccato il defibrillatore? Facciamoci una cortesia, altrimenti rischiamo di innestare processi.. ogni campo sportivo un defibrillatore e chi lo utilizza? Dicono che fa tutto da solo, ma non credo che sia così, quando la situazione è grave, mettere le mani su qualcuno steso a terra.. io non lo farei personalmente.

PRESIDENTE

Ha chiesto di intervenire il capogruppo Masciolini.

MASCIOLINI

Ci tengo a fare un breve intervento per sottolineare che in un Paese di tanti esperti virologi, con una parentesi in cui sono diventati competenti allenatori, mi astengo dal fare valutazioni strettamente tecniche perché ne capisco poco, ma ci tengo a fare una riflessione su questo argomento, e tengo a ringraziare nuovamente l' Assessore Capitanucci e l' architetto Broccolo, per l' approccio nella elaborazione di questo testo, che molto umilmente dico che mi sembra necessario per affrontare diversi temi e decisioni da prendere.

Quindi un approccio molto pragmatico e per niente ideologico. Mi ha colpito molto, perché reale, la esigenza di modifica degli spazi abitativi e della loro funzione come ho ascoltato con molto interesse l' intervento del Consigliere Bocchini. Nel periodo di lockdown si è sentito parlare di diritto alla disconnessione, è vero che quando lo puoi fare da casa, accedi al tuo ufficio a tutte le ore, però penso che il tema debba essere maggiormente approfondito.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti

Mi è venuto in mente che alcune multinazionali, Google ad esempio, lanciaiissimo sullo smart working all'inizio, ha poi previsto un numero di giorni minimo per cui devi tornare in ufficio, anche per trovare un necessario spazio per le relazioni.

Mi piace molto questa analisi approfondita del contesto, fa piacere che ci sia e anche parlarne, e sono sicuro che nelle prossime settimane e mesi tornerà l'attenzione a quello che giusto nel prendere decisioni e non ai like, a cui sono molto attenti anche alcuni colleghi. Invece qui c'è una riflessione pragmatica, concreta e non ideologica, volta a capire cosa è giusto partendo dalla analisi del contesto. Credo che vada reso merito di questo a chi ci ha lavorato e al Consiglio comunale che sta per approvare il testo. Grazie.

PRESIDENTE

Ha chiesto di intervenire l' Assessore Paggi, prego.

PAGGI

Grazie Presidente. Un brevissimo intervento per tranquillizzare il Consigliere Bocchini, per l' uso del defibrillatore c'è la deresponsabilizzazione di chi lo applica, è prevista dal legislatore.

Questo ostacolo è stato tolto. Credo che ulteriormente abbiamo avuto tutti sotto gli occhi la fondamentale importanza dell'uso del defibrillatore. Non sono uno sportivo, non lo sono mai stato, ma recentemente un calciatore, giovanissimo, ha avuto un arresto cardiaco in campo durante una partita ma il miracolo che non è mai stato spiegato è che gli hanno applicato un defibrillatore, salvandogli così la vita.

Non credo che l' Assessore Capitanucci o architetto Broccolo si preoccuperanno di indicare la responsabilità di chi utilizza e controlla, ma è un articolo che sicuramente ci deve essere.

PRESIDENTE

Procediamo con la votazione del punto n. 8 all'Ordine del Giorno: Modifiche al Regolamento Edilizio, come emendato. Approvazione.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti





SINDACO

Per dichiarazione di voto, non volevo dilungarmi ma è obbligo un ringraziamento per l'enorme lavoro compiuto dall'Assessore Capitanucci con l'architetto Broccolo e i loro uffici, grazie. Ovviamente voto favorevole.

SEGRETARIO

Al momento della votazione risultano presenti n. 13. Assenti n.4 (Bartolini – Bastianini – Leggio – Lunghi Federica).

Votazione nominale – presenti 13

Favorevoli? 12 favorevoli Contrari? Nessuno Astenuti? 1 astenuto

Immediata eseguibilità:

Favorevoli? 12 favorevoli Contrari? Nessuno Astenuti? 1 astenuto

A seguito della illustrazione e discussione sopra fedelmente riportata per mera trascrizione di testo registrato su supporto magnetico che costituisce verbale allegato all'atto deliberativo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.13 (Proietti – Bocchini – Cardinali – Casciarri – Chianella – Corazzi – Fioroni – Fortini – Lunghi A. – Lupattelli - Masciolini – Migliosi – Sdringola) — Votanti n.12 – Voti favorevoli n.12 (Proietti – Bocchini – Cardinali – Casciarri – Chianella – Corazzi – Fioroni – Lunghi A. – Lupattelli - Masciolini – Migliosi – Sdringola) - Contrari nessuno - Astenuti n.1 (Fortini).

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti

DELIBERA

- di approvare la seguente proposta di deliberazione che tiene conto dell'emendamento all'art.100 c.2 approvato dal Consiglio Comunale in data odierna durante la discussione del punto in oggetto, nel suo contenuto integrale cui si riporta "per relationem":

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con DCC n. 17 del 20/02/2014 è stato approvato il PRGS;
- con DCC n. 14 del 23/03/2016 è stato approvato il PRGO;
- tra gli elaborati deputati alla gestione del territorio è compreso anche lo strumento del Regolamento Edilizio;
- al momento tale elaborato ha bisogno di un riallineamento normativo alla LR 1/2015 (ormai modificata più volte), al R.R. 2/2015 e ad altre leggi regionali e nazionali;

Visto il DUP, che alla Sezione Strategica Missione 01 Obiettivo n. 23, punta allo snellimento delle procedure amministrative;

Ritenuto fondamentale oggi snellire quanto più possibile la normativa di attuazione dettaglio di rango locale, sia come mera lettura delle norme che come applicazione delle stesse;

Visto che la LR 1/2015 e il RR 2/2015 forniscono oggi due riferimenti essenziali e sufficienti a fornire il più ampio ventaglio attuativo e quantitativo, anche in ambito eminentemente comunale;

Vista la Relazione Istruttoria qui allegata, redatta dal Dirigente Arch. Bruno Mario Broccolo e rilevato dalla stessa che contiene gli elementi necessari a rendere più operativo e snello il Regolamento Edilizio;

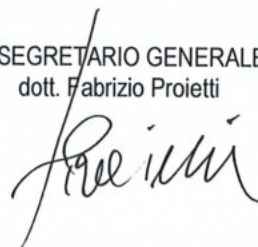
Ritenuto non necessario il parere della Regione Umbria ex art. 28 co. 10 LR 1/2015 poiché non si tratta di atti di pianificazione attuativa o generale;

Ritenuto altresì non necessaria e pertinente la Verifica di Assoggettabilità a VAS, poiché si tratta di uno strumento di gestione del PRG;

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti





**CITTÀ DI
ASSISI**

SERAPHICA CIVITAS

IL CONSIGLIO COMUNALE
n. 30 del 31-07-2021



Organizzazione
delle Nazioni Unite
per l'Educazione,
la Scienza e la Cultura



Assisi, Basilica di San Francesco
e altri luoghi francescani
iscritti nella lista del patrimonio
mondiale nel 2000

pag.n.19

Visto che l'approvazione del Regolamento Edilizio deve intendersi di competenza del Consiglio Comunale ai sensi del Dlgs 267/2000, e dunque da approvare attraverso una sola deliberazione consiliare;

Atteso che, al fine di consentire la maggior partecipazione possibile da parte di cittadini e tecnici, il Regolamento in oggetto, modificando quello esistente, è stato pre-adottato con delibera di Giunta Comunale n. 72 del 24/06/2021; nel periodo successivo non sono pervenuti contributi;

Ritenuto dunque opportuno approvare il Regolamento in oggetto, modificando quello esistente – Allegato A – parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ritenuto utile redigere due documenti del Regolamento: uno predisposto su due colonne (All. A), con il testo vigente a sx ed il testo modificato a dx; l'altro con il testo definitivo (All. B). L'Allegato A rimane versato agli atti del fascicolo da non pubblicarsi. L'allegato B, viene pubblicato e trasmesso alla regione;

Ritenuto non necessario il parere contabile poiché l'atto non comporta impegno di spesa diretto;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D.lgs. 267/2000 e la competenza del Consiglio Comunale in materia di regolamenti;

Vista la normativa in materia di pianificazione territoriale e urbanistica vigente;

Visto il DM 25/06/1954;

Visto il PRGS vigente;

Visto il PRGO vigente;

Vista la L.R. 1/2015;

Visto il R.R. 2/2015;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisito il seguente parere della 1° Commissione Consiliare: Favorevole (n.1 Consigliere astenuto Fortini Moreno);

DELIBERA

1. Di prendere atto dell'istruttoria predisposta dall'Ufficio e di considerarla parte integrante e sostanziale

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

dott.ssa Donatella Casciari

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Fabrizio Proietti

della presente deliberazione;

2. Di approvare il Regolamento Edilizio – Allegato B – così come modificato e versato agli atti del fascicolo istruttorio;
3. Di dare atto che il presente atto non comporta impegno di spesa;
4. Di trasmettere alla Regione, ai sensi dell'art. 111 co. 7 della L.R. n. 1/2015, il Regolamento Edilizio – Allegato B, per la sua pubblicazione nel BUR e nel SIAT;
5. Di trasmettere agli Ordini ed ai Collegi Professionali il Regolamento Edilizio – Allegato B;
6. Di pubblicare il Regolamento Edilizio – Allegato B – nel sito istituzionale del Comune.

Successivamente con votazione separata, essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.13 (Proietti – Bocchini – Cardinali – Casciarri – Chianella – Corazzi – Fioroni – Fortini – Lunghi A. – Lupattelli – Masciolini – Miglioni – Sdringola) — Votanti n.12 — Voti favorevoli n.12 (Proietti – Bocchini – Cardinali – Casciarri – Chianella – Corazzi – Fioroni – Lunghi A. – Lupattelli – Masciolini – Miglioni – Sdringola) - Contrari nessuno - Astenuti n.1 (Fortini), dichiara il presente atto immediatamente eseguibile a norma dell'art.134 – 4° comma del D.Lg.vo n.267/2000.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti



Oggetto: MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO – APPROVAZIONE

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il Regolamento Edilizio, com'è noto, è lo strumento di rango regolamentare con cui il Comune disciplina l'attività edilizia e di trasformazione del territorio. A dire il vero, tra l'altro, il regolamento Edilizio è stato il primo strumento di governo del territorio. Tant'è vero che si parlava (e per alcuni Comuni si parla ancora), di Regolamento Edilizio con annesso il Programma di Fabbricazione.

La modifica del regolamento edilizio è materia riservata al Consiglio Comunale. In Umbria lo strumento è stato approcciato con DGR 1066/1999 con la quale si era fornito, ai Comuni umbri, una traccia di Regolamento edilizio condiviso, cercando di evitare le macroscopiche differenze di comportamento dei Comuni nell'applicazione dei procedimenti e delle grandezze urbanistiche e edilizie.

Tuttavia detto regolamento non ha avuto molto seguito, e i Comuni hanno continuato a operare in un regime di semi-autonomia. Solo con il RR 9/2008 la Regione ha finalmente collazionato in un unico testo, le varie disposizioni edilizie e urbanistiche, imponendo anche una certa prevalenza rispetto agli strumenti comunali.

Con la LR 1/2015 e il successivo RR 2/2015 la normativa regionale in materia edilizia e urbanistica ha trovato finalmente una sistematizzazione organica.

Se dunque in Umbria la materia ha trovato una certa stabilità, anche ermeneutica, nella materia, in ambito nazionale comunque perduravano le disparità tra una regione e l'altra. Per ovviare a ciò, il 20/10/2016, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, la Conferenza Unificata Stato Regioni, ha sottoscritto un'intesa ai sensi dell'art. 8 co. 6 della L. 131/2003, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo.

L'art. 2 di tale Intesa prevedeva che le Regioni a Statuto ordinario dovessero adeguarsi entro 180 giorni dall'adozione della stessa Intesa, dando poi un ulteriore termine ai Comuni per adeguarsi. A oggi solo la Regione Umbria non si è adeguata in recepimento dell'Intesa.

Il co. 3 dell'art. 2 dell'Intesa prevedeva tuttavia due azioni da intraprendere, decorsi i termini



forniti alle Regioni dall'Intesa: la prima azione era il prendere consapevolezza della prevalenza delle definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate sulle analoghe definizioni comunali eventualmente incompatibili. La seconda, facoltativa, è che i Comuni potevano provvedere all'adozione dello schema di regolamento Tipo.

Il Regolamento Edilizio di Assisi è stato redatto anni fa e da ultimo modificato marginalmente nel dicembre 2017. E' evidente tuttavia che si riferisce a un mondo piuttosto datato, sotto il profilo edilizio e urbanistico e materie correlate.

Si fa riferimento a istituti edilizi che in Umbria non hanno più vigore (DIA), a leggi e regolamenti regionali abrogate (R.R. 9/2008, LR 1/2004), o viceversa, non ha recepito nuove leggi entrate in vigore (testo sul commercio e sui distributori).

Non sono menzionate infine delle possibilità di partecipazione al procedimento che pure ci sono oggi, al fine di coinvolgere tecnici e cittadini in materie che sono sempre più complesse e che richiedono una valutazione di vari e diversi interessi.

Qui di seguito si forniscono sinteticamente gli elementi di novità, comunque evidenziati in grassetto nel testo comparato – Allegato A – che qui si propone, oltre ovviamente al riallineamento normativo all'attualità. Con la premessa che, nonostante l'approvazione del Regolamento Edilizio sia di esclusiva competenza consiliare, per consentire la partecipazione più ampia al procedimento lo stesso è stato condiviso con la Giunta Comunale che con Deliberazione n. 72 del 24/06/2021 lo ha preadottato, è stato pubblicato sul sito, trasmesso al TTP e pubblicato sul canale Telegram "Settori Tecnici Assisi" che non hanno apportato nessun contributo.

Il primo è il richiamo al Regolamento Edilizio Tipo (RET), adottato dalla Conferenza Stato regioni del 2016 e che qui viene "innestato" nel Regolamento edilizio comunale senza andare in contrasto con la LR 1/2015 e il RR 2/2015.

Il secondo è il richiamo al Permesso di Costruire in deroga, espunto dal legislatore regionale, ma che pure esiste ed anzi è stato rafforzato nel DPR 380/2001. Poiché la definizione degli interventi è materia riservata allo Stato, ci sembra opportuno riproporlo. Sempre in tema di interventi, poiché il concetto di ristrutturazione edilizia ha assunto un'importanza estrema in questi ultimi anni, è parso doveroso fare un chiarimento operativo.

La ristrutturazione edilizia consente "[...] interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed



impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"

Ora, a noi sembra che per poter avere edifici in tutto o in parte diversi dal precedente sia necessario poter pensare a demolizioni e ricostruzioni parziali. Non si vede altrimenti come sarebbe possibile consentire la sostituzione, l'eliminazione o l'inserimento di altri elementi.

Così come la locuzione *"Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti [...]"* lascia pensare a demolizione di interi edifici, poiché demolizioni parziali sono insite già nella frase precedente.

Detto ciò, la particolarità del fatto di essere in zona vincolata ai sensi del Dlgs 42/2004, impone un raffinamento del ragionamento.

Infatti, l'interpretazione stretta della norma ha bloccato oggi tutti gli interventi di rigenerazione urbana, poiché nessuno demolisce un vecchio fabbricato, in pessime condizioni tipologiche, distributive, compositive, per rifarlo tale e quale come se fosse La Fenice di Venezia. Il che ha



portato a escludere molti interventi che oggi potrebbero accedere a bonus fiscali.

Vediamo dunque come poter procedere.

In prima istanza occorre ammettere che in zona vincolata non è vietato modificare le fattezze di un edificio: occorre solo ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Di conseguenza, anche in questo caso, non è vietato intervenire con demolizioni parziali. Per poter modificare un edificio è anzi quasi obbligatorio operare con demolizioni parziali.

Di conseguenza l'inciso “[...] Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;” è da intendersi nel senso che il legislatore pensa a demolizioni integrali degli edifici, e non parziali (già costitutivi della definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia).

Se lo deduce da vari motivi.

Il primo è che la demolizione e ricostruzione è qui nominata senza la specificazione “o parti di essi”, come invece è stato fatto sopra. Se il legislatore avesse voluto dirlo, lo avrebbe detto.

Il secondo è che demolizione e ricostruzione è in questo caso trattato alla stregua degli edifici crollati o demoliti. E anche in questo caso non si fa riferimento a parti di edifici.

Il terzo motivo è, ragionando a contrario, quello che porta a concludere che in ambito vincolato non è possibile nulla se non la manutenzione ordinaria. Infatti qualsiasi intervento superiore alla manutenzione ordinaria (con rilevanza esterna, ovviamente), porta, come minimo, a una modifica dei prospetti. E quindi si porrebbe in contrasto con la norma. E' una conclusione illogica e assurda. Ne dobbiamo concludere che, anche in aree vincolate, poiché è consentito modificare l'aspetto esterno degli edifici, devono essere consentite anche delle demolizioni parziali.

La zona grigia rimane dunque quella demolizione, dove la demolizione parziale potrebbe sconfinare nella demolizione totale, attraverso escamotage tecnico-giuridici a cui la professione più “spregiudicata” ci ha abituato. E' qui che occorre segnare un limite, a nostro avviso, per dare



certezze sia al mondo esterno sia agli istruttori comunali.

Ecco dunque che è stato individuato un criterio basato su tre verifiche congiunte, per dimostrare, che il “nuovo” edificio, a seguito della ristrutturazione edilizia, fa ancora e comunque riferimento a un edificio esistente. Da una parte deve rimanere un locale significativo dell’edificio preesistente. Dall’altro deve esserci comunque una certa corrispondenza tra il sedime preesistente e il nuovo. La superficie “originaria”, per gli edifici residenziali deve essere di almeno 28 mq, con un richiamo palese al DM del 05/07/1975 sulle condizioni minime degli alloggi.

Il terzo è un invio alle nuove normative in materia di requisiti energetici per gli edifici (art. 10).

Altro elemento è un’operazione di pulizia terminologica (e giuridica, di riflesso): SCIA invece di DIA, vincolo paesaggistico invece di vincolo ambientale, ecc.

La documentazione necessaria alla presentazione dei titoli abilitativi è stata trasferita in fondo al documento, a mo’ di allegato, senza appesantire l’articolato. Le modifiche alla documentazione richiesta potrà essere determinata dalla Giunta Comunale senza dover modificare il presente Regolamento Edilizio, che necessita di approvazione consiliare.

Gli errori materiali e di rilievo che siano qualificabili come tali trovano la loro gestione all’art. 22 bis, di nuova istituzione.

Viene chiarito all’art. 24 che lo Sportello Unico per l’Edilizia, in Umbria SUAPE, si occupa dei procedimenti che presentano profili edilizi e non procedimenti genericamente intesi. Al SUAPE compete poi la regia dei procedimenti ex articoli 7 e 8 del DPR 160/2010. In caso di variante al PRG il Responsabile dello Sportello chiede i necessari pareri endoprocedimentali.

All’art. 28 viene chiarito che i pareri preventivi sono sottoposti al pagamento dei diritti di segreteria/istruttoria.

L’art. 30 chiarisce il fatto che alcune piccole modifiche non hanno bisogno di varianti ma possono essere comunicate ai sensi dell’art. 139 della LR 1/2015.

L’art. 34 rimanda ai regolamenti comunali in tema di accesso ai documenti amministrativi.

L’art. 36 disciplina il funzionamento della Commissione per la Qualità e il Paesaggio in funzione anche dell’uso sempre più importante della telematica. Viene anche introdotta una modalità “anonima” che consente l’assoluta imparzialità di trattamento tra tutti gli interventi proposti.

Vengono riallineati alla normativa attuale gli istituti della vigilanza e della agibilità (artt. 48 e seguenti).

Il Titolo IV ribadisce la prevalenza della LR 1/2015 e del RR 2/2015 in materia di indici e



parametri edilizi, ambientali e in materia di distanze, anche in funzione dell'abbattimento delle barriere architettoniche. (Artt. 52 e seguenti).

Agli impianti di distribuzione di carburanti viene chiesto di provvedere a una dotazione aggiuntiva e gratuita di colonnine di ricarica elettrica. (Art. 59).

Le abitazioni rurali vengono equiparate alle abitazioni ammissibili nel resto del territorio. (Art. 96).

All'art. 100 vengono introdotte disposizioni volte a migliorare la qualità ordinaria delle abitazioni, ivi inclusa la necessità di un disegno orientato a non presentare *ab initio* barriere architettoniche. Si tratta di un primo cenno su come la qualità dell'abitare debba cambiare dopo la pandemia COVID 19.

L'art. 102 relativo alla determinazione della premialità viene tolto dal Regolamento e demandato a una norma di PRG Operativo. Tra l'altro la Regione ha preadottato un testo di modifica della LR 1/2015 dove la stessa Regione si riserva di indicare con atto separato come vanno calcolate queste premialità in maniera uniforme sul territorio regionale.

I documenti necessari da produrre con le varie istanze vengono riallineati alla normativa odierna e vengono richiesti dati in formato excel per popolare il SIT comunale.

Sono stati prodotti due testi per facilità di lettura e di pubblicazione. Il primo chiamato Allegato A è composto su due colonne: la prima di sinistra è il testo vigente; la seconda, a destra, è il testo modificato, con le modifiche in grassetto o in barrato.

Il secondo testo, indicato con Allegato B, è il testo così come modificato.

L'Ufficio non ha altre considerazioni da fare, per cui propone al Consiglio Comunale l'eventuale approvazione.



Il Dirigente

Arch. Bruno Mario Broccolo





**CITTÀ DI
ASSISI**
SERAPHICA CIVITAS

Settore
Gestione del Territorio



Organizzazione
delle Nazioni Unite
per l'Educazione,
la Scienza e la Cultura



Assisi, Basilica di San Francesco
e altri luoghi francescani
iscritti nella Lista del patrimonio
mondiale nel 2000

COMUNE DI ASSISI

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

(Allegato B, alla D.C.C. n. del)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
Art. 1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO.....	7
Art. 2 - DIVIETO DI INTRAPRENDERE LAVORI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO.....	7
Art. 3 - TIPOLOGIE DI INTERVENTI	7
Art. 3 bis - DEFINIZIONI COMUNI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO	7
Art. 4 - OPERE PUBBLICHE.....	8
Art. 5 - PIANI ATTUATIVI.....	8
TITOLO I – TITOLI ABILITATIVI.....	9
CAPO I – PERMESSO DI COSTRUIRE, S.C.I.A. E ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	9
Art. 6 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE	9
Art. 7 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE ABBREVIATO (soppresso)	9
Art. 8 - PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA.....	9
Art. 9 - INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA (SCIA)	9
Art. 10 - PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA	9
Art. 11 - ATTIVITA' SENZA TITOLO ABILITATIVO	9
Art. 12 - INTERVENTI ED ATTIVITA' URGENTI	9
Art. 13 - DIRITTI DEI TERZI.....	9
CAPO II – AUTORIZZAZIONI DI COMPETENZA DELL'ENTE.....	10
Art. 14 - AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI IN ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO.....	10
CAPO III – AUTORIZZAZIONI DI ENTI DIVERSI DAL COMUNE	11
Art. 15 - INTERVENTI SU IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D.Lgs n. 42 /04, PARTE II.....	11
Art. 16 - AUTORIZZAZIONE PREVENZIONE INCENDI	11
Art. 17 - INTERVENTI SU IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO	11
Art. 18 - INTERVENTI DI ALLACCIO O ACCESSO SU STRADE PUBBLICHE.....	11
Art. 19 - INTERVENTI RICADENTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLE FERROVIE.....	11
CAPO IV – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.....	12
Art. 20 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	12
Art. 21 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA SCIA.....	12
Art. 22 - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA DA ALLEGARE ALLE ISTANZE VOLTE AD OTTENERE IL TITOLO ABILITATIVO.....	12
Art. 22 bis - DISCIPLINA PER LA RETTIFICA DI ERRORI GRAFICI E DI RILIEVO	12

Art. 23 - FIRMA DEGLI ATTI TECNICI	13
CAPO V – PROCEDIMENTI	14
Art. 24 - SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA	14
Art. 25 - INTERVENTO DIRETTO	14
Art. 26 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	14
Art. 27 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'	14
Art. 28 - PARERI PREVENTIVI	14
Art. 29 - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	14
Art. 30 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA SCIA	14
Art. 31 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	15
Art. 32 - VOLTURAZIONE	15
Art. 33 - PUBBLICAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	15
Art. 34 - ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI	15
Art. 35 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	15
CAPO VI – COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	17
Art. 36 - COSTITUZIONE E COMPOSIZIONE	17
Art. 37 - COMPETENZE	17
Art. 38 - FUNZIONAMENTO	18
Art. 39 - COMPENSI	18
Art. 40 - RILEVANZA DELLE CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI – INSERIMENTO NELL'AMBIENTE	19
TITOLO II – ESECUZIONE LAVORI	20
Art. 41 - INIZIO LAVORI, FINE LAVORI E ADEMPIMENTI RELATIVI	20
Art. 42 - CANTIERE DEI LAVORI	20
Art. 43 - RESPONSABILITA' NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	20
Art. 44 - CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI	20
Art. 45 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO	21
Art. 46 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	21
Art. 47 - DEPOSITO DEL TITOLO ABILITATIVO SUL LUOGO DEI LAVORI	21
Art. 48 - VIGILANZA URBANISTICA ED EDILIZIA	21
TITOLO III – AGIBILITA'	23
Art. 49 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'	23
Art. 50 - SANZIONI	23
Art. 51 - ISPEZIONI	23
TITOLO IV – INDICI E PARAMETRI EDILIZI	24
Art. 52 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI	24
Art. 53 - SUPERFICI: NOZIONI E INDICI	24

Art. 54 - CALCOLO DEI VOLUMI.....	24
Art. 55 - DISTANZE TRA EDIFICI.....	24
Art. 56 - DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE.....	24
Art. 57 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI.....	24
Art. 58 - AREE DI PERTINENZA	25
Art. 59 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	25
TITOLO V – NORME IGIENICHE.....	26
Art. 60 - DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE.....	26
Art. 61 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE	26
Art. 62 - IMPIANTI DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI INDUSTRIALI	26
Art. 63 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE.....	26
Art. 64 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	27
Art. 65 - EDIFICI ED UNITA' IMMOBILIARI DICHIARATI ANTIGIENICI.....	27
TITOLO VI – PRESCRIZIONI EDILIZIE	28
Art. 66 - CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE.....	28
Art. 67 - LOCALI AD USO RESIDENZIALE	28
Art. 68 - LOCALI NON ADIBITI AD USO RESIDENZIALE	29
Art. 69 - LOCALI IGIENICI, CUCINE E DISIMPEGNI.....	29
Art. 69 bis - SOPPALCHI	29
Art. 70 - SCALE E ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	30
Art. 71 - PARAPETTI, RINGHIERE, ED APERTURE FINESTRATE	30
Art. 72 - SPORGENZE SULLE VIE, PIAZZE ED AREE PUBBLICHE	30
Art. 73 - APERTURA DI RIBALTE NEI LUOGHI DI PUBBLICO PASSAGGIO.....	30
Art. 74 - IMMISSIONE SU SPAZI PUBBLICI	30
Art. 75 - INDICAZIONE DELLA TOPONOMASTICA STRADALE E NUMERAZIONE CIVICA.....	31
Art. 76 - SERVITU' PUBBLICHE TEMPORANEE	31
Art. 77 - FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE.....	31
Art. 78 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DISTRUTTI PER CAUSE DI FORZA MAGGIORE	31
TITOLO VII – ZONE DI RISPETTO E RECINZIONI.....	32
Art. 79 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI	32
Art. 80 - FASCE DI RISPETTO STRADALI E FERROVIARIE (soppresso).....	32
Art. 81 - RECINZIONI IN ZONE AGRICOLE	32
Art. 82 - RECINZIONI IN AMBITI URBANI.....	32
Art. 83 - RECINZIONI, SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE FABBRICABILI INEDIFICATE.....	32
TITOLO VIII – MANUFATTI SU AREE PUBBLICHE: CHIOSCHI ED EDICOLE	33
Art. 84 - REALIZZAZIONE DI CHIOSCHI ED EDICOLE.....	33

Art. 85 - TENSOSTRUTTURE, CHIOSCHI ED EDICOLE TEMPORANEI	33
TITOLO IX - NORME SUL DECORO	34
Art. 86 - TUTELA PAESAGGISTICA	34
Art. 87 - COLORE DEGLI EDIFICI	34
Art. 88 - MURI DI PROSPETTO	34
Art. 89 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	34
Art. 90 - DISCIPLINA DELLE AREE SCOPERTE	34
Art. 91 - INTERVENTI DELL'AMMINISTRAZIONE	34
Art. 92 - IMPIANTI TECNOLOGICI E CANALIZZAZIONI	34
Art. 93 - ANTENNE E PARABOLE TELEVISIVE	35
Art. 94 - PUBBLICITÀ, SEGNALETICA DI ESERCIZIO E TARGHE PROFESSIONALI	36
Art. 95 - FORME AMMESSE PER PUBBLICHE AFFISSIONI	37
TITOLO X - COSTRUZIONI RURALI	38
Art. 96 - NORME EDILIZIE PER LE COSTRUZIONI RURALI (soppresso)	38
Art. 97 - ANNESSI AGRICOLI PER IL RICOVERO DI ANIMALI	38
Art. 98 - ANNESSI AGRICOLI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ DI ALLEVAMENTO DI ANIMALI	38
Art. 99 - CONCIMAZIONE	38
CAPO I - ULTERIORI ELEMENTI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA, URBANA, PAESAGGISTICA	40
Art. 100 - ELEMENTI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA, URBANA, PAESAGGISTICA	40
TITOLO XI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	41
Art. 101 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	41
Art. 101 bis - SANZIONI	41
Art. 102 - DISPOSIZIONI FINALI	41
Art. 103 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI ART. 1.3.10 E 3.3.3. PUNTO 4), LETT. H) DEL P.R.G. - PARTE OPERATIVA. (soppresso)	41
Allegato 1	42
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA DA ALLEGARE ALLE ISTANZE VOLTE AD OTTENERE IL TITOLO ABILITATIVO	42
Allegato 2	44
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO - DEFINIZIONI COMUNI	44

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, unitamente alle norme tecniche di attuazione del PRG, disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione di interventi edilizi ed urbanistici, nonché ogni attività incidente sull'assetto urbano e territoriale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente ed in attuazione della pianificazione urbanistica generale.
2. Il presente regolamento recepisce le disposizioni dettate dal Regolamento Regionale n. 2/2015 definite come prevalenti.
3. Il presente regolamento recepisce inoltre le disposizioni della L.R. 1/2015 e della legislazione nazionale definite prevalenti o comunque non in contrasto.

Art. 2 - DIVIETO DI INTRAPRENDERE LAVORI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO

Nessun lavoro può essere intrapreso in mancanza del prescritto titolo abilitativo, tranne le ipotesi previste dall'art. 8, ovvero nel caso di esecuzione di attività edilizia espressamente definita come libera dalla legge e dal presente regolamento.

Art. 3 - TIPOLOGIE DI INTERVENTI

1. Gli interventi di trasformazione del territorio sono definiti con prevalenza dall'art. 7 della L.R. 1/2015.
2. Al fine di chiarire i limiti della ristrutturazione edilizia in aree tutelate ex Dlgs. 42/2004 e con l'intenzione di favorire gli interventi di rigenerazione e di riqualificazione territoriale, in assenza di definizioni positive emanate dalla Regione o dallo Stato, si definisce di seguito la demolizione parziale di un edificio.
3. In caso di demolizione parziale di un edificio residenziale esistente deve rimanere, a seguito dell'intervento, almeno un locale dell'edificio pre-esistente che a) sia in collegamento diretto con la parte nuova dell'edificio ristrutturato; b) che insista su almeno il 20% del sedime pre-esistente; c) che abbia una SUC minima di 28 mq.
4. Il locale superstite deve destinato a utilizzi del tipo camera, soggiorno, ecc. Non sono ammessi locali per cui sono consentite altezze interne pari a 240 cm. Quindi non sono ammessi, ai fini di questo articolo, locali di servizio quali cucine, bagni, ripostigli, garage, fondi, ecc.
5. In caso di edifici ad usi diversi dalla residenza, il locale superstite deve essere un locale qualificante la destinazione d'uso. Quindi non sono ammessi, ai fini di questo articolo, locali di servizio quali bagni, ripostigli, fondi, ecc.
6. E' consentito il mantenimento delle distanze esistenti solo in caso di intervento di demolizione e ricostruzione, in coerenza con l'art. 2 bis 1 co. ter del DPR 380/2001.

Art. 3 bis - DEFINIZIONI COMUNI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

1. La Conferenza Unificata ha adottato il Regolamento Edilizio Tipo previsto dall'Intesa raggiunta il 20/10/2016 tra Stato, Regioni e ANCI (G.U. n. 268 del 16/11/16), con 42 definizioni comuni, riportate all'Allegato 2.
2. Alcune di queste definizioni sono in contrasto con analoghe definizioni poste dalla regione Umbria con il R.R. 2/2015 e non vengono al momento recepite e sono in barrato.
3. Altre definizioni, pur non previste nel R.R. 2/2015 non fanno problema e vengono recepite da questo regolamento.





Art. 4 - OPERE PUBBLICHE

Per l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni si applicano le normative contenute nel D.Lgs 267/2000, nella L. 241/90 e nell'art. 212 della L.R. 1/2015.

Art. 5 - PIANI ATTUATIVI

Per i piani attuativi si applicano le vigenti disposizioni di legge, nonché le N.T.A. del Piano Regolatore Generale.



TITOLO I – TITOLI ABILITATIVI

CAPO I – PERMESSO DI COSTRUIRE, S.C.I.A. E ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 6 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi previsti dall'art. 119 della LR 1/2015.

Art. 7 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE ABBREVIATO (soppresso)

Art. 8 - PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA

Il permesso di costruire in deroga è definito dall'art. 14 del DPR 380/2001.

Art. 9 - INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Sono realizzabili mediante SCIA gli interventi e le opere previste dall'art. 124 della L.R. 1/2015.

Art. 10 - PRESCRIZIONI IN MATERIA ENERGETICA

1. Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica ed in quelli di totale ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni dettate in materia energetica dal CAPO I Sezione VII del RR 2/2015.
2. Restano ferme le disposizioni dettate da leggi statali o regionali prevalenti.

Art. 11 - ATTIVITA' SENZA TITOLO ABILITATIVO

Sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo gli interventi indicati all'art. 118 della LR 1/2015

Art. 12 - INTERVENTI ED ATTIVITA' URGENTI

1. In caso di immediato pericolo, accertato da organi o agenti di ufficio pubblico, possono essere iniziate le sole opere di attività indispensabili ad evitare danni imminenti a persone e cose, senza il possesso del permesso di costruire o in mancanza di denuncia di inizio attività.
2. Fermo restando l'obbligo di ottenere il titolo abilitativo, il proprietario o l'avente titolo è obbligato a darne immediata comunicazione all'Amministrazione comunale ed a presentare entro i successivi 15 (quindici) giorni dalla predetta comunicazione la relativa domanda di permesso di costruire o SCIA a norma del presente regolamento e delle leggi vigenti.
3. In particolare potrà darsi inizio soltanto ai seguenti lavori:
 - a) lavori accertati dal competente ufficio comunale come necessari o richiesti dall'autorità giudiziaria o amministrativa, sulla base di urgenti ed impreviste ragioni di sicurezza o per effetto di calamità naturali;
 - b) opere provvisoriale.
4. Chi inizia i lavori suddetti ne assume la responsabilità circa la conformità delle opere alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di igiene e sicurezza pubblica.

Art. 13 - DIRITTI DEI TERZI

I titoli abilitativi sono rilasciati fatti salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti dei terzi.





CAPO II – AUTORIZZAZIONI DI COMPETENZA DELL'ENTE

Art. 14 - AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI IN ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO

Nelle more dell'approvazione dei Piani paesaggistici di cui agli artt. 143 e 156 del D.l.gs. 22/01/2004 n° 42 e del conseguente adeguamento dello strumento urbanistico generale del Comune, si applicano le disposizioni dettate dall'art. 146 e seguenti del Dlgs 42/2004.



CAPO III – AUTORIZZAZIONI DI ENTI DIVERSI DAL COMUNE

Art. 15 - INTERVENTI SU IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D.Lgs n. 42 /04, PARTE II

Gli interventi da eseguire su immobili vincolati dichiarati di eminente interesse storico ed artistico, sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni A.A.A. e S. dell'Umbria, di cui agli artt. 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

Art. 16 - AUTORIZZAZIONE PREVENZIONE INCENDI

Per tutti gli interventi riguardanti nuove costruzioni e/o modifiche di fabbricati esistenti, le cui opere o destinazioni d'uso costituiscono attività soggette al controllo di prevenzione incendi di cui al D.M. 16.02.1982.

Art. 17 - INTERVENTI SU IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Gli interventi da eseguire in zona soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 30 dic.1923, n. 3267, devono essere accompagnati, al momento dell'istanza, dalla certificazione di cui all'art. 127 della L.R. 1/2015.

Art. 18 - INTERVENTI DI ALLACCIO O ACCESSO SU STRADE PUBBLICHE

Gli interventi relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza della Amministrazione provinciale o regionale devono conseguire la preventiva autorizzazione di tali Enti.

Art. 19 - INTERVENTI RICADENTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE E DELLE FERROVIE

Per gli interventi edificatori ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, si applicano le disposizioni di cui all'art. 105 della LR 1/2015.





CAPO IV - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Art. 20 - SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire o denuncia di inizio attività:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario al di sopra del suolo;
- il superficiario al di sotto del suolo;
- l'enfiteuta, solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, solo per le opere di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile;
- il locatario, solo per opere di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile e per opere espressamente previste nel contratto di locazione;
- i titolari di diritto reale di servitù prediali, coattive o volontarie come elettrodotti, scarichi, acquedotti, gasdotti, ecc. esclusivamente per lavori di manutenzione straordinaria;
- i titolari di delega regolamentata da apposito atto pubblico.

Art. 21 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA SCIA

La domanda di permesso di costruire e/o la SCIA sono presentate allo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive, dal proprietario dell'immobile o da chiunque ne abbia titolo in base alle leggi in vigore.

Art. 22 - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA DA ALLEGARE ALLE ISTANZE VOLTE AD OTTENERE IL TITOLO ABILITATIVO

1. La documentazione da allegare alle varie istanze è indicato all'Allegato 1 a questo Regolamento.
2. L'Allegato 1 può essere modificato con deliberazione di Giunta senza che ciò costituisca variazione a questo regolamento.
3. La incompletezza o lacunosità della documentazione da produrre può comportare l'improcedibilità dell'istanza o della SCIA o di altro titolo.

Art. 22 bis - DISCIPLINA PER LA RETTIFICA DI ERRORI GRAFICI E DI RILIEVO

1. Laddove non sussistano misurazioni da parte di professionisti abilitati riportate negli elaborati tecnici e grafici e si riscontrino nello stato effettivo dei luoghi dimensioni c/o forme diverse derivanti da errore materiale nei suddetti elaborati, queste possono essere corrette depositando agli atti una perizia tecnica giurata che comprovi ed attesti l'errore materiale riscontrato.

2. La regolarizzazione degli errori materiali negli elaborati tecnici/grafici, ossia difformità attinenti ad errori materiali di rilievo di edifici esistenti, può essere formalizzata anche contestualmente all'attivazione di una domanda di Permesso di Costruire, alla presentazione di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.), alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) oppure alla presentazione di domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria.

3. Tale regolarizzazione viene effettuata presentando elaborati grafici e tecnici oltre che documenti comprovanti l'errore materiale tecnico/grafico, con relativa dimostrazione a cura del tecnico rilevatore tramite apposita perizia giurata.

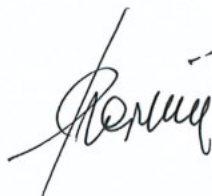
4. L'amministrazione provvederà alla verifica ed alla accettazione dei depositi presentati.

La disciplina di cui al presente articolo costituisce applicazione dei principi di semplificazione dell'azione amministrativa, di efficacia e di efficienza per l'ambito di competenza del Comune di Assisi. Rimangono ferme le valutazioni che altri Enti possono compiere nell'ambito di procedimenti complessi.



Art. 23 - FIRMA DEGLI ATTI TECNICI

Gli elaborati tecnici allegati alla domanda di permesso di costruire, nonché le relazioni e gli elaborati tecnici allegati alla denuncia di attività, oltre che i collaudi e qualsiasi altro atto tecnico prodotto presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, devono essere firmati da tecnici iscritti nei rispettivi albi professionali secondo le competenze fissate dalle disposizioni di legge vigenti.





CAPO V – PROCEDIMENTI

Art. 24 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. Lo Sportello unico per l'edilizia cura i rapporti tra i cittadini e l'Amministrazione comunale, nonché ove occorra, con le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di SCIA.
2. Allo Sportello competono le domande prodotte ai sensi degli art. 7 e 8 del DPR 160/2010.
3. In caso di varianti al PRG il Responsabile dell'Ufficio chiede formalmente i necessari pareri endoprocedimentali.

Art. 25 - INTERVENTO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto da realizzarsi mediante titolo abilitativo è consentito nelle zone ove il piano regolatore generale non prescrive la previa formazione dello strumento urbanistico attuativo, ovvero nei casi previsti dall'art. 102 e art. 103 del RR 2/2015.

Art. 26 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il procedimento volto al rilascio del Permesso di costruire è disciplinato dagli artt. 123 e seguenti della LR 1/2015.

Art. 27 - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Il procedimento della SCIA è disciplinato dagli artt. 125 e seguenti della LR 1/2015.

Art. 28 - PARERI PREVENTIVI

1. Per le opere di particolare importanza è consentito presentare domanda, corredata da progetto di massima, al solo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali prescrizioni per la predisposizione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo è sottoposto al pagamento dei diritti di segreteria/istruttoria determinati in separato atto comunale.

Art. 29 - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire decade automaticamente qualora:

1. l'inizio dei lavori non avvenga entro il termine indicato nel provvedimento, salvo cause ostative di forza maggiore o provvedimento dell'Autorità;
2. l'ultimazione dei lavori non abbia luogo entro il termine indicato nel provvedimento abilitativo, salvo proroga eventualmente concessa;
3. sopravvengano, nel corso dei lavori, nuove previsioni urbanistiche contrastanti con l'opera assentita, salvo che i lavori siano già formalmente iniziati con l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti normative, e vengano completati entro il termine di validità dell'atto abilitativo, non più suscettibile di proroga.

Il permesso di costruire rilasciato in base a documentazione falsa o comunque non veritiera, in quanto incidente sulla legittimità del titolo, è annullato con motivato provvedimento, ferme restando le ulteriori conseguenze di legge.

Art. 30 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE O ALLA SCIA

Nessuna variazione significativa può essere apportata al progetto assentito senza il previo rilascio di

un nuovo permesso di costruire o nuova denuncia di inizio attività in corso d'opera, e previa acquisizione delle autorizzazioni e/o nulla osta prescritti.

Sono considerate significative tutte le variazioni escluse dall'art. 139 co. 3 L.R. 1/2015.

Sono ammissibili varianti in corso d'opera tramite SCIA prima dell'ultimazione dei lavori sempreché non incidano sui parametri urbanistici, volumetrici, superfici utili, non alterino la sagoma dell'edificio né le strutture, e non violino le eventuali prescrizioni contenute nei titoli abilitativi.

Sono ammissibili leggere variazioni come disciplinate dall'art. 139 co. 3 della L.R. 1/2015.

I termini di inizio e ultimazione lavori stabiliti dall'atto abilitativo non mutano in caso di varianti progettuali.

Art. 31 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 154 della L.R. 1/2015.

Art. 32 - VOLTURAZIONE

Il titolo abilitativo può essere trasferito a favore di chi ne faccia richiesta e dimostri di avere acquisito la disponibilità dell'immobile oggetto dei lavori ed assuma le obbligazioni ancora non soddisfatte connesse al rilascio dell'atto stesso.

Art. 33 - PUBBLICAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

Dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire viene data pubblicità mediante pubblicazione all'Albo pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita nonché degli estremi del relativo provvedimento, nel rispetto della privacy e delle norme sulla trasparenza.

La pubblicazione del permesso di costruire con le modalità di cui al precedente comma, costituisce legale conoscenza del relativo provvedimento nei confronti dei soggetti terzi.

Art. 34 - ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

L'accesso ai documenti amministrativi è disciplinato dal relativo "REGOLAMENTO PER L'ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE N.241/1990" pubblicato sul sito web del Comune, così come le altre forme di accesso.

Art. 35 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In materia di contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui agli articoli 130 e seguenti della L.R. 1/2015 e degli articoli 36 e seguenti del R.R. 2/2015.

Il Tecnico di parte privata provvede al computo degli oneri di urbanizzazione e della quota di contributo afferente il costo di costruzione. Il relativo versamento viene effettuato direttamente alla Tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal competente ufficio comunale, ovvero mediante versamento in conto corrente postale, o attraverso sistemi telematici. La attestazione di versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio del permesso di costruire o allegata alla SCIA.

Il contributo di costruzione può essere versato anche ratealmente in corso d'opera senza interessi previa presentazione di apposita istanza con allegata polizza fidejussoria, rilasciata da istituto bancario o assicurativo di primaria importanza per un importo maggiorato del 40 per cento rispetto al contributo dovuto e con validità fino al termine di scadenza dell'efficacia del titolo abilitativo.

In caso di rateizzazione i versamenti dovranno essere effettuati come segue:

A – Oneri di urbanizzazione

- 25 per cento prima o contestualmente al ritiro del permesso o alla presentazione della SCIA;





- 25 per cento entro sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25 per cento entro dodici mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25 per cento entro diciotto mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

B – Contributo relativo al costo di costruzione

- 25 per cento entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo;
- 25 per cento entro due anni dal rilascio del titolo abilitativo;
- 50 per cento entro tre anni dal rilascio del titolo abilitativo.

Qualora i lavori vengano completamente ultimati prima della scadenza di una o più rate, il versamento a saldo delle somme residue dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla ultimazione stessa e comunque prima del rilascio dell'agibilità. Nel caso di ritardato od omissso versamento del contributo di costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.



CAPO VI – COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 36 - COSTITUZIONE E COMPOSIZIONE

1. La Commissione Comunale per la Qualità Architettónica e il Paesaggio (CQAP), è organo consultivo cui spetta l'emanezione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali.
2. I pareri sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico e ambientale, nonché ai fini degli articoli 28, comma 10, 31, comma 2, 32, 56, comma 12 e 128, comma 2.
3. La CQAP è composta come segue:
 - a) Sindaco o suo delegato, senza diritto di voto, in qualità di Presidente;
 - b) Quattro componenti nominati dal Sindaco da individuarsi in base ai rispettivi curricula e da scegliersi come segue: uno appartenente ordine degli agronomi, due appartenenti all'ordine dei geologi, uno appartenente all'ordine degli ingegneri, tutti con diritto di voto;
 - c) Sei esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti dal Sindaco nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale, in applicazione delle norme regolamentari di cui al Titolo I Capo III della L.R. 1/2015 con diritto di voto;
 - d) un rappresentante designato dalle associazioni dei disabili esperto in materia di "superamento delle barriere architettoniche" nominato dal Sindaco, con diritto di voto.
4. La commissione è formalmente costituita quando è composta da 8 Componenti e le funzioni di segretario sono svolte da un tecnico del settore che svolga attività istruttoria di pratiche da sottoporre all'esame della stessa (o altro dipendente del Settore stesso) designato dal Dirigente o Responsabile. Il Presidente può invitare in Commissione il Dirigente competente per materia, o suo delegato, per illustrare le pratiche.
5. La Commissione può svolgere i suoi lavori anche attraverso strumenti telematici, a distanza e con partecipazione asincrona;
6. I componenti durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Sindaco, salvo dimissioni.
7. Il componente nominato dal Sindaco, che cessa dall'Ufficio è sostituito dal Sindaco entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o dimissioni.
8. I componenti della Commissione sono considerati decaduti qualora risultino assenti per tre sedute consecutive senza giustificato motivo, o qualora assumano cariche politiche. In caso di decadenza il Sindaco comunica all'interessato e provvede nei termini legislativi alla sua sostituzione; qualora il Presidente sia un delegato del Sindaco, la decadenza è segnalata dal Presidente al Sindaco il quale comunica all'interessato e provvede nei termini legislativi alla sua sostituzione.
9. Per le opere pubbliche deve presenziare alla seduta della Commissione Comunale per la Qualità Architettónica e Il Paesaggio, senza diritto di voto, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP).

Art. 37 - COMPETENZE

1. La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio è organo di acquisizione di pareri tecnici nei casi espressamente previsti per legge e si esprime limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico - ambientale, ed esercita funzioni consultive mediante espressione di parere adeguatamente motivato non vincolante relativamente agli interventi che interessano:
 - a) le aree e gli insediamenti di cui all'articolo 96 della L.R. 1/2015 (T.U.); b) le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, i siti della rete Natura 2000, nonché quelli di interesse geologico e le singolarità geologiche, di cui agli articoli 83, comma 5, 84 e 86 della L.R. 1/2015 (T.U.);
 - c) le aree contigue alle aree naturali protette di cui all'art. 87, comma 1 della L.R. 1/2015 (T.U.);





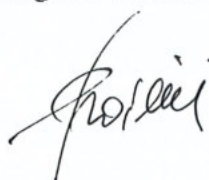
- d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'art. 89, comma 4, della L.R. 1/2015, quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale.
2. La commissione svolge inoltre le funzioni consultive in materia ambientale previste dall'articolo 111 della L.R. 1/2015 ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dai piani attuativi.
3. La Commissione esprime, altresì, i pareri di cui all'art. 112 comma 4 lettera d) della L.R. 1/2015 e art. 144 co. 4 co. 5 co. 6 della LR 1/2015.
4. Qualora il Dirigente o Responsabile preposto al rilascio del titolo abilitativo intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere motivato dell'organo consultivo.

Art. 38 - FUNZIONAMENTO

1. La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio all'atto dell'insediamento redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali degli interventi di riferimento per l'emanazione dei pareri.
2. La Commissione si riunisce tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno, anche sulla base della richiesta del responsabile dell'Ufficio. La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto o con modalità telematica.
3. Per la validità del parere della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, è necessaria la presenza del presidente o suo delegato e il parere di almeno 5 componenti con diritto di voto, tra i quali almeno due esperti in materia di beni ambientali ed architettonici, e il geologo. Il parere viene validamente espresso con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Vice Presidente o suo sostituto. Il Vice Presidente e il suo sostituto sono nominati nella prima seduta tra i tre membri esperti in materia di beni ambientali ed architettonici presi dall'Elenco Regionale.
4. Quando la commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.
5. Il soggetto richiedente il titolo abilitativo può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.
6. Per le opere pubbliche può presenziare alla seduta della commissione il RUP.
7. Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
8. I processi verbali delle riunioni sono gestiti informaticamente mediante apposito programma e redatti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto su parere dato. I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario cura il fatto che i documenti esaminati, anche in via telematica, dalla CQAP siano riconoscibili.
9. In caso di acquisizione della pratica edilizia in modalità telematica attraverso il SUAPE on-line, la Commissione esaminerà e valuterà i progetti in modalità digitale. In modalità digitale asincrona, ai fini della validità della composizione della CQAP, si contano ovviamente i pareri resi e non la presenza fisica dei componenti.
10. Gli elaborati presentati in CQAP sono resi anonimi e vengono riaccoppiati al titolare dal Responsabile del procedimento al momento del rilascio dei provvedimenti. [Questa modalità entra in vigore a gennaio 2022]

Art. 39 - COMPENSI

Ai membri della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio è riconosciuto un gettone di presenza di importo pari a quello fissato per i Consiglieri Comunali.



**Art. 40 - RILEVANZA DELLE CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI –
INSERIMENTO NELL'AMBIENTE**

Particolare rilievo verrà dato alle caratteristiche estetiche degli edifici e al loro inserimento nell'ambiente circostante, in relazione alle normative vigenti contenute nella L.R. 21 gennaio 2015 n. 1 ed al D.Lgs. 42/04 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".





TITOLO II – ESECUZIONE LAVORI

Art. 41 - INIZIO LAVORI, FINE LAVORI E ADEMPIMENTI RELATIVI

1. Il titolare del permesso di costruire, della SCIA o della CILA deve dare comunicazione scritta di inizio lavori allo Sportello unico per l'Edilizia almeno tre giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori stessi, con le modalità prescritte rispettivamente da norme edilizie e dalle norme relative alla sicurezza dei lavoratori.
2. Nel caso di nuova costruzione il titolare del titolo abilitativo, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve richiedere allo Sportello Unico che siano fissati sul posto i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse. L'Ufficio è tenuto a rispondere alla richiesta entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta. Delle operazioni è redatto apposito verbale firmato dal tecnico comunale e dal titolare del titolo abilitativo oltre che dal direttore dei lavori. Una copia del verbale è rilasciata al titolare.
3. In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o dell'impresa esecutrice i lavori devono essere sospesi fino alla data di comunicazione della avvenuta sostituzione, da effettuare con le modalità di cui al comma 1.

Art. 42 - CANTIERE DEI LAVORI

1. Nel cantiere di lavoro è affisso un cartello visibile e leggibile in cui sono indicati:

1. cognome e nome del titolare del titolo abilitativo o della comunicazione;
2. cognome e nome del progettista e del direttore dei lavori;
3. cognome e nome e qualifica dell'assistente di cantiere;
4. cognome e nome del responsabile della sicurezza;
5. nominativi delle imprese principali ed eventuali subappaltatrici;
6. data e numero del titolo abilitativo;
7. ogni altra informazione richiesta prescritta dalle norme vigenti.

Qualora il cantiere confini con gli spazi pubblici, lo stesso è recintato e dotato di servizio igienico provvisorio.

Il luogo destinato all'opera e al deposito dei materiali deve essere chiuso, con un assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Gli assiti devono essere di aspetto decoroso alti almeno 2.0 metri e con gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza. Per i cantieri ubicati nei centri storici va comunque utilizzato tavolame mordenzato.

Le recinzioni di cantiere, sono dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, e sono dotate di porte apribili verso l'interno munite di chiusura che ne assicuri la non accessibilità ai non addetti ai lavori.

2. Rimangono ferme altre informazioni da esporre previste da norme di leggi statali o regionali.

Art. 43 - RESPONSABILITA' NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

In materia di responsabilità nella esecuzione dei lavori si applicano le norme di cui al DPR 380/2001 e della L.R. 1/2015.

Art. 44 - CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. Le costruzioni che comportano in particolare l'uso di strutture in acciaio o cemento armato non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate all'Ente competente in materia, fatto salvo comunque quanto previsto dalle norme in materia sismica.
2. Copia dei calcoli e del progetto, vistata dall'Ente deve essere tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.



3. In caso di interruzione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo deve darne immediata comunicazione allo Sportello unico per l'edilizia, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il titolare deve altresì dare comunicazione allo Sportello unico della ripresa dei lavori.

Art. 45 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

Fermo restando il rigoroso rispetto della vigente disciplina in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, i ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature sono posti in opera secondo le migliori regole dell'arte.

Le funi adibite al sollevamento di materiali sono munite di dispositivi di sicurezza idonei ad evitare la caduta dei materiali stessi.

I ponti e gli assi a sbalzo sopra il suolo pubblico sono posti in opera solo previa concessione comunale ed autorizzazione degli enti competenti in materia antinfortunistica.

Art. 46 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Chiunque intenda occupare temporaneamente il suolo pubblico o il sottosuolo pubblico deve chiedere apposita concessione producendo al comune domanda corredata dei necessari disegni e della documentazione idonea a chiarire i motivi della richiesta. Se l'occupazione riguarda vie piazze o parcheggi pubblici, deve essere acquisito in via endoprocedimentale il parere dei Vigili Urbani.

2. In ogni caso deve essere indicata la superficie che si intende occupare ed il tempo della occupazione. Il Responsabile dell'ufficio competente, nel rilasciare la concessione stabilisce le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata dell'occupazione determinando il relativo costo; nel caso di occupazione di suolo pubblico rifinito da pavimentazione di pregio va versata apposita cauzione a tutela della pavimentazione stessa.

3. Al termine dell'occupazione l'interessato deve ripristinare l'area oggetto di concessione nella precedente situazione.

4. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo non può essere concessa qualora risulti incompatibile con le esigenze della viabilità o altri rilevanti interessi pubblici.

5. E' parimenti soggetta a concessione la realizzazione di intercapedini e di aperture a livello di suolo pubblico onde arcare ed illuminare gli scantinati. Il responsabile dell'ufficio competente stabilisce le prescrizioni necessarie, fermo restando che la manutenzione rimane a carico dei soggetti richiedenti.

6. E' soggetta ad autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente, l'esecuzione di opere interessanti strade pubbliche, o aperte al pubblico transito, quali gli scavi, l'installazione di pali, la realizzazione di condutture nel sottosuolo, fogne comprese e qualsiasi altro lavoro sul suolo pubblico. Tale autorizzazione stabilisce le norme e le cautele da osservare nella esecuzione dei lavori; in ogni caso l'interessato è tenuto a depositare, prima o contestualmente al rilascio dell'autorizzazione, garanzie idonee a consentire al comune di procedere interventi in via sostitutiva.

Art. 47 - DEPOSITO DEL TITOLO ABILITATIVO SUL LUOGO DEI LAVORI

Con il rilascio del provvedimento di permesso di costruire o della restituzione della SCIA viene altresì rilasciata al titolare una copia del progetto, debitamente vistata, che ne costituisce parte integrante, la quale, unitamente al titolo abilitativo, e dell'attestato di deposito previsto dalle vigenti disposizioni in materia sismica, dovrà rimanere depositata sul luogo del lavoro a disposizione per eventuali controlli da parte delle autorità competenti.

Art. 48 - VIGILANZA URBANISTICA ED EDILIZIA

1. In materia di vigilanza urbanistico-edilizia si applicano le disposizioni di cui all'art. 140 e seguenti





della LR 1/2015.

2. Per quanto concerne le modalità di esercizio del controllo sulle opere in corso di realizzazione, sui titoli abilitativi e sulle opere eseguite, il controllo è effettuato mediante sorteggio fra tutte le istanze di permesso di costruire, le SCIA, le dichiarazioni ai fini dell'agibilità degli immobili,

3. Con apposito software informatico, al momento della presentazione delle istanze di cui al secondo e terzo comma, e in maniera casuale, il programma provvede all'estrazione delle pratiche per le quali, successivamente, vengono eseguiti i controlli di cui al presente articolo.



TITOLO III – AGIBILITA'

Art. 49 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Al certificato di agibilità, ed al relativo procedimento si applicano le disposizioni di cui agli articoli 137 e seguenti della LR 1/2015.

Per le opere pubbliche il procedimento volto al rilascio del relativo certificato di agibilità è in capo all'ufficio "opere pubbliche e progettazione".

Art. 50 - SANZIONI

La presentazione della richiesta di rilascio del certificato di agibilità e della dichiarazione congiunta di cui all'art.137 della LR 1/2015 deve essere effettuata allo sportello unico entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori di finitura. La mancata presentazione entro il termine predetto, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500 ad euro 1.000, così applicata:

1. Euro 500 per i fabbricati aventi superficie utile interna sino a 100 mq;
2. Euro 600 per i fabbricati aventi superficie utile interna da 101 mq a 200 mq;
3. Euro 700 per i fabbricati aventi superficie utile interna da 201 mq a 600 mq;
4. Euro 800 per i fabbricati aventi superficie utile interna da 601 mq a 1200 mq;
5. Euro 1.000 per i fabbricati aventi superficie utile interna superiore 1200 mq;

Per le opere non valutabili in termine di SUC, la sanzione è pari ad euro 150.

Il mancato pagamento delle sanzioni pecuniarie, comporta il recupero delle stesse secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva.

Le sanzioni amministrative di cui al comma 1 non costituiscono ammenda o sanatoria di eventuali illeciti edilizi e sono applicate, in caso di reiterazione dell'illecito, in misura pari alla sanzione massima di quello più grave aumentata fino ad un massimo di tre volte..

Art. 51 - ISPEZIONI

1. Con riguardo agli edifici residenziali le ispezioni relativamente alle domande di agibilità sono effettuate con sistema informatico nella percentuale non inferiore al 5%.

2. Con riguardo ad altri edifici comunque assimilati alla residenza in base alla vigente disciplina Nazionale e Regionale (agriturismi, affittacamere, etc) le ispezioni sono effettuate con il sistema informatico nella percentuale non inferiore al 10%.

3. Con riguardo ai fabbricati aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza, con l'esclusione di, tettoie, gazebo, fienili e similari, per i quali si applica il criterio della estrazione prevista dal precedente comma, tutte le domande di agibilità sono soggette ad ispezione mediante sopralluogo da parte dell'ufficio competente.



TITOLO IV – INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 52 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI

1. Si applicano le disposizioni delle Sezioni II, III, IV del R.R. 2/2015.
2. Per quanto riguarda le altezze dei vani interni si applicano le disposizioni di cui al Titolo VI del presente Regolamento.
3. La modifica della quota del piano di campagna naturale di norma non può eccedere, in rilevato, ml. 0,50 nelle aree pianeggianti e ml. 1,50 nelle aree collinari o montane, fatta salva la possibilità di soluzioni diverse in relazione a peculiari situazioni dell'orografia del terreno ed al migliore inserimento ambientale, progettualmente documentati.
4. L'altezza del fabbricato, qualora sussistano intercapedini a cielo aperto con una larghezza utile interna superiore a 60 cm, si computa dalla base delle stesse.

Art. 53 - SUPERFICI: NOZIONI E INDICI

1. Si applicano le disposizioni del RR 2/2015.

Art. 54 - CALCOLO DEI VOLUMI

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 139 del RR 2/2015.

Art. 55 - DISTANZE TRA EDIFICI

1. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 23 del RR 2/2015.
2. In caso di modifiche delle quote di imposta delle coperture e nel caso che dette modifiche non diano luogo a SUC che possano essere oggetto di reddito autonomo, è consentito mantenere le distanze esistenti.
3. Per l'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le disposizioni del Codice Civile.

Art. 56 - DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DALLE STRADE

1. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 25 del RR 2/2015.
2. In caso di modifiche delle quote di imposta delle coperture e nel caso che dette modifiche non diano luogo a SUC che possano essere oggetto di reddito autonomo, è consentito mantenere le distanze esistenti.
3. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, in coerenza con il co. 3 dell'art. 25 del RR 2/2015, nei casi in cui il proprietario della strada sia il Comune, questi accetta fin d'ora la possibilità dell'accordo per ridurre le distanze indicate dal co. 2 dello stesso articolo.
4. L'accordo dovrà essere a costo zero per l'amministrazione e deliberato dalla Giunta Comunale.
5. L'accordo vige fino a che esiste il manufatto volto all'eliminazione delle barriere architettoniche. Se questo dovesse essere rimosso, l'accordo sarà risolto, e le distanze torneranno a vivere in un regime ordinario.
6. Il nuovo manufatto realizzato per l'eliminazione delle barriere architettoniche non può mai costituire SUC o capacità edificatoria comunque denominata.
7. Su detto manufatto saranno possibili nel tempo solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Art. 57 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI

1. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 24 del RR 2/2015.
2. In caso di modifiche delle quote di imposta delle coperture e nel caso che dette modifiche non dia



luogo a SUC che possa essere oggetto di reddito autonomo, è consentito mantenere le distanze esistenti.

3. Per l'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le disposizioni del Codice Civile e per quanto applicabili le disposizioni dei commi 3, 4, 5, 6, 7 dell'art. 56.

Art. 58 - AREE DI PERTINENZA

1. Per aree pertinenziali si intendono quelle che risultino in rapporto, per contiguità e funzionalità, con l'edificio principale.

2. Non sono comprese nelle aree pertinenziali le aree pubbliche e le aree private destinate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche.

Art. 59 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. Per gli impianti di distribuzione di carburanti si applica la LR 10/2014.

2. Oltre a quanto ivi previsto, si prescrive la messa in funzione gratuita, per ogni impianto, di almeno tre colonnine di ricarica elettrica, da lasciare all'uso gratuito dei viaggiatori.



TITOLO V – NORME IGIENICHE

Art. 60 - DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE

1. Le gronde ed i cornicioni devono essere muniti di canale di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente. Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.
2. Dai canali di gronda le acque devono essere condotte con tubi, di norma posizionati in verticale, fino al di sotto dei marciapiedi o del piano viabile, dove per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.
3. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere di ghisa o altro materiale resistente agli urti e per un'altezza non inferiore a mt 2,00 dal piano del marciapiede o a mt 2,50 dal piano stradale.
4. Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche provenienti dai pluviali degli edifici esistenti devono essere convogliate verso fossi o canali vicini, senza alcun aggravio della situazione idrogeologica dei luoghi.
5. I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e, secondo le disposizioni prescritte dall'Ufficio tecnico comunale.
6. Qualora sia necessario modificare la sede, la dimensione o il tipo della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese, previa autorizzazione del Comune.

Art. 61 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Fermo restando quanto stabilito dal decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio n° 1285 del 12 giugno 2003, si applicano le disposizioni della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1171 del 9 luglio 2007.

Spetta all'intestatario del titolo abilitativo acquisire il parere del gestore del servizio idrico integrato.

Art. 62 - IMPIANTI DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI INDUSTRIALI

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art. 63 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi fieri, concimaie, bottini, fossi di scolo, ecc. e mai, comunque, a distanza minore di mt. 30 da questi.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

Essi devono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante, almeno per un raggio di mt. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.

I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati, ai sensi della L.R. 22.1.1979, n. 9 e successive modificazioni.

Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici e di igiene.

Art. 64 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni abitazione deve essere approvvigionata di acqua potabile dell'acquedotto comunale.

Qualora le abitazioni non possano essere rifornite dall'acquedotto comunale, potrà essere utilizzata acqua di diversa provenienza (pozzi, sorgenti, cisterne, etc.) previa autorizzazione dell'Ufficiale sanitario.

Art. 65 - EDIFICI ED UNITA' IMMOBILIARI DICHIARATI ANTIGIENICI

Il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla esecuzione dei necessari interventi con riguardo agli edifici dichiarati antigienici ed inagibili dai competenti organi sanitari, assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'esecuzione d'ufficio dei lavori con rivalsa a carico del soggetto inadempiente.



TITOLO VI – PRESCRIZIONI EDILIZIE

Art. 66 - CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE

Le chiostrine e i pozzi di luce sono autorizzati al fine di fornire luce ed aria ai locali che ne sarebbero altrimenti sprovvisti.

Le chiostrine e i pozzi di luce non dovranno avere una superficie inferiore al rapporto di 1 a 1 tra la superficie netta interna e l'altezza massima del fabbricato (es.: 3 mq/3 m H max; 6 mq/6 m H max). Al loro interno, la normale misura tra una finestra e il muro opposto, non dovrà essere inferiore a m 3.

Le chiostrine e i pozzi di luce devono essere accessibili dal basso, essere pavimentati e costruiti in modo da far luogo ad una continua rinnovazione d'aria.

Art. 67 - LOCALI AD USO RESIDENZIALE

1. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq 10,00 per ciascuno dei successivi. Resta fermo che per gli alloggi monolocale o per singole unità abitative, la superficie minima è di mq 28 (comprensiva del servizio igienico), se per una persona, e mq 38 se per due persone.

2. I sotterranei o locali interrati, possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone quali cucine rustiche, taverne, servizi igienici, magazzini, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici o commerciali, e laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

- pavimento di mt 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine aerata;
- adeguate condizioni di aer illuminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone. Alternativamente, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni tecniche, igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;
- illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.

3. I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopraelencate ed abbiano tutti i locali con altezza media libera fuori terra non inferiore a mt 1,40.

4. Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotata di almeno un servizio igienico con antibagno.

5. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone. Le stanze da soggiorno, obbligatorie ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, devono avere una superficie minima di mq. 14,00, mentre le cucine, quando costituiscono vano indipendente ed autonomo, devono avere una superficie minima di mq 6,50.

6. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

7. I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere altezza netta inferiore a m 2,70 né cubatura inferiore a mc 25,00, fatte salve le diverse disposizioni dettate dalla LR 1/2015 e, in quanto applicabili, quelle di cui all'art.43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni.

8. Per gli interventi edilizi previsti in ambiti territoriali dichiarati montani ai sensi della legge 25/07/1952, n. 991, l'altezza minima dei locali abitabili è di m 2,55, fatte salve le diverse disposizioni dettate dalla LR 1/2015.

9. L'altezza media di ogni singolo locale è riducibile a mt 2,20 per i corridoi, disimpegni, servizi igienici e ripostigli. Per ciascun locale d'abitazione la superficie illuminante ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

10. Per gli edifici situati in ambito montano si applicano le deroghe previste dall'art.1 del D.M.Sanità 9 giugno 1999.

11. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, l'altezza

interna dei vani abitabili è computata, nel caso di solai con strutture lignee, all'intradosso dell'orditura secondaria (travicelli).

Art. 68 - LOCALI NON ADIBITI AD USO RESIDENZIALE

Per i locali ad uso diverso da quello residenziale si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 69.

Per quanto concerne i locali costituenti pertinenze delle abitazioni e non destinati alla permanenza delle persone (magazzini, ripostigli, cantine, autorimesse ecc..) l'altezza minima deve essere non inferiore a ml. 2,20.

Art. 69 - LOCALI IGIENICI, CUCINE E DISIMPEGNI

1. Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico costruito a norma dell'art. 7 del D.M. Sanità 5 luglio 1975.

2. Per le cucine valgono le stesse norme di cui all'articolo 67, integrate dal D.M. 09.06.1999, per i locali abitabili, salvo la cubatura minima che può essere ridotta a mc. 17,50.

3. Il posto di cottura deve essere munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli, fatte salve le norme vigenti in materia di sicurezza.

4. I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.

5. L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni servizi igienici e ripostigli non deve essere inferiore a mt. 2,40, sono fatte salve le diverse disposizioni dettate dall'art. 156 della L.R. 1/2015.

6. Le stanze da bagno, ove possibile, devono avere finestre apribili, di superficie non inferiore a mq. 0,50. Per le stanze da bagno prive di finestre, o con finestre di superficie inferiore a mq. 0,50, l'aerazione deve essere garantita attraverso appositi impianti di aspirazione meccanica d'aria. L'altezza minima interna utile non può essere inferiore a mt. 2,40, sono fatte salve le diverse disposizioni dettate dall'art. 156 della L.R. 1/2015.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza di mt. 1,80, dovranno essere di materiali impermeabili e facilmente lavabili.

Le colonne di scarico, ove vengano innestate le derivazioni degli apparecchi sanitari, devono essere di materiale impermeabile e resistente, prolungate oltre il tetto con tubi del diametro minimo di mm. 60, muniti di mitria o cappello di ventilazione.

Alla base delle colonne di scarico devono essere realizzati pozzetti in muratura muniti di idonea copertura a chiusura ermetica.

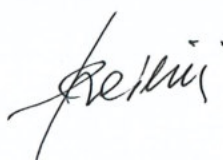
I pozzetti devono essere collegati:

- con le colonne di scarico;
- con i collettori di scarico mediante sifone munito di tubo di ispezione;
- con una presa d'aria, dall'esterno, munita di valvola a chiusura automatica;
- con la canna di ventilazione opportunamente collegata a tutti gli apparecchi sanitari di ogni singolo piano. Tale canna di ventilazione deve essere prolungata oltre il tetto.

Art. 69 bis - SOPPALCHI

La realizzazione di soppalchi all'interno degli alloggi e dei luoghi di lavoro è ammessa alle seguenti condizioni:

- la superficie del soppalco, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato;
- la porzione del vano principale libera dal soppalco deve mantenere i requisiti di agibilità prescritti dal presente regolamento;
- lo spazio sottostante il soppalco, deve avere altezza interna non inferiore a 2,20 m;



- 
- lo spazio sovrastante il soppalco, in caso di coperture in piano dovrà presentare altezza interna non inferiore a 2,20 m, mentre in caso di vani con coperture inclinate dovrà avere altezza minima di metri lineari 1,20 ed altezza massima non inferiore a metri lineari a 2,40 m. Tale spazio non deve presentare fondellature e dovrà possedere gli ulteriori requisiti prescritti dal presente regolamento in relazione alla specifica funzione a 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, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 156 della Legge Regionale n. 1/2015;
 - il soppalco dovrà presentare almeno un lato completamente aperto e dovrà essere munito di parapetto che rispetti le norme del presente regolamento.
3. Le superfici del soppalco, fermo restando il rispetto degli aspetti di natura fiscale e tributaria, non concorrono alla determinazione delle S.U.C.

Art. 70 - SCALE E ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. La scala di accesso nelle nuove abitazioni plurifamiliari deve avere una larghezza idonea da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso e comunque non inferiore a m 1,20, ed essere dotata di protezione di cui al successivo art. 71.
2. La luce proveniente dal vano scale non concorre ai requisiti di acroilluminazione.
3. Le scale devono ricevere di norma aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano.
4. Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a cm. 100, salve le disposizioni di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e comunque in modo da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso.
5. Dal vano scale di edifici plurifamiliari si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto.
6. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici privati o negli edifici, spazi e servizi pubblici, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 71 - PARAPETTI, RINGHIERE, ED APERTURE FINESTRATE

I parapetti, le ringhiere e le soglie delle finestre, fatte salve le porte finestra situati ai piani terreno, debbono essere realizzate per un'altezza minima di 100 cm dal piano di calpestio. In particolare le ringhiere debbono essere realizzate in modo tale da non consentire l'attraversamento ad oggetti di diametro non inferiore a 10 cm.

Art. 72 - SPORGENZE SULLE VIE, PIAZZE ED AREE PUBBLICHE

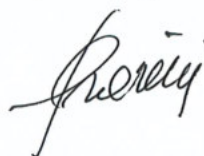
Per le nuove costruzioni non è consentita la costruzione di balconi a sbalzo proiettati su suolo pubblico o privato d'uso pubblico.

Art. 73 - APERTURA DI RIBALTE NEI LUOGHI DI PUBBLICO PASSAGGIO

Le imposte delle porte e delle finestre del piano terreno e del piano primo prospiciente il suolo pubblico o privato d'uso pubblico, la cui soglia sia posta ad un'altezza inferiore a m 4,50 dal suolo stesso, dovranno aprirsi verso l'interno.

Art. 74 - IMMISSIONE SU SPAZI PUBBLICI

Le uscite dalle autorimesse, individuali o collettive, verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Se l'uscita dell'autorimessa è costituita da rampa, questa non potrà avere una pendenza superiore al 20% e dovrà prevedere, laddove è possibile, una zona in piano di almeno



4 metri in corrispondenza dell'immissione sulla pubblica via. E' facoltà della Amministrazione prescrivere distanze maggiori per garantire soluzioni migliori per la sicurezza stradale e per la sicurezza dei fruitori.

Salvo normative specifiche, i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima, libera da manufatti e impianti tecnologici, di m 1,50.

Art. 75 - INDICAZIONE DELLA TOPONOMASTICA STRADALE E NUMERAZIONE CIVICA

Il Comune ha la facoltà di applicare sui fronti dei fabbricati e costruzioni di qualsiasi natura, tanto di proprietà pubblica che privata, le targhe relative alla toponomastica.

I proprietari sono obbligati a sopportare le spese di ripristino quando le targhe siano state distrutte o danneggiate per fatti a loro imputabili.

Il Comune provvede, altresì, alla numerazione civica di tutti gli accessi dei fabbricati sulla via pubblica.

I proprietari dei fabbricati provvedono alla indicazione dalla numerazione interna secondo i modelli forniti dall'amministrazione comunale previsti dal Manuale dell'Arredo Urbano.

Art. 76 - SERVITU' PUBBLICHE TEMPORANEE

Fatte salve le servitù pubbliche previste dalla legge, il Comune, per ragioni di pubblica utilità, può temporaneamente collocare luci segnaletiche appoggiate o sospese, servizi pubblici (bagni, palchi ecc.), nei luoghi ritenuti più funzionali e convenienti, anche in appoggio a muri esterni pubblici o privati.

Art. 77 - FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.1966, n. 1615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità, che i focolari, stufe, cucine, forni e simili, salvo che non siano a funzionamento elettrico, siano dotati per l'eliminazione dei prodotti della combustione, di una canna propria ed indipendente prolungata idoneamente per il dissolvimento dei fumi, al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili, capace di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri. Tra due tetti a dislivello di fabbricati comunque congiunti, le canne fumarie provenienti dal tetto più basso, devono essere prolungate ad un livello superiore a quello del tetto più alto in modo, comunque, da superare la linea di gronda di questo. Ove non sia possibile osservare tale norma, le canne fumarie saranno munite di appositi depuratori e filtri.

E' vietato far uscire fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze. Se il fumatoio dista meno di m 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste. In ogni caso le canne fumarie devono essere costruite e collocate in maniera tale che il fumo non porti nocimento e disturbo a persone ed a cose.

Art. 78 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DISTRUTTI PER CAUSE DI FORZA MAGGIORE

Gli edifici distrutti o danneggiati da eventi imprevisti (incendio, esplosione, ecc.) possono essere ricostruiti senza incremento di volumetria nello stesso luogo e con la stessa destinazione, qualunque sia la classificazione di PRG, purché il relativo titolo abilitativo venga richiesto entro cinque anni dal verificarsi dell'evento.



TITOLO VII – ZONE DI RISPETTO E RECINZIONI

Art. 79 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 138 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 24 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' ammessa la posa in loco di manufatti adibiti a chioschi per la vendita di fiori nel rispetto della disciplina vigente del commercio e dell'occupazione di suolo pubblico, ferma restando la possibilità per l'amministrazione comunale di variare l'ubicazione del chiosco per motivate esigenze di interesse pubblico.

Art. 80 - FASCE DI RISPETTO STRADALI E FERROVIARIE (soppresso).

Art. 81 - RECINZIONI IN ZONE AGRICOLE

Si applicano le disposizioni dettate dalla L.R. 1/2015, dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, nonché le norme dettate in materia dal vigente codice della strada.

Per quanto riguarda gli accessi alle aree di pertinenza dei fabbricati abitativi c/o ricettivi, sia carrabili che pedonali, è ammessa la realizzazione di colonne in muratura quali sostegni dei cancelli di ingresso, sia carrabili che pedonali.

Art. 82 - RECINZIONI IN AMBITI URBANI

Le recinzioni dei lotti edificabili fronteggianti le strade pubbliche sono di norma realizzate con muretti in mattoni c/o pietra, e/o calcestruzzo rivestito, di altezza non superiore a metri 0.50 dal piano stradale o di marciapiede, con soprastante cancellata metallica e retrostante sicpe con essenze vegetali autoctone.

Le opere di recinzione e di sostegno dei terreni fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico sono realizzate sul limite esterno della sede stradale come definita dal RR 2/2015.

In ogni caso le recinzioni non possono superare un'altezza complessiva di metri 2.00.

Per quanto concerne gli accessi ai fabbricati, sia carrabili che pedonali, è consentita la posa in opera di cancelli in metallo sorretti da colonne laterali in muratura, o in c.a. rivestito e/o tinteggiato.

Resta ferma la disciplina del codice della strada in materia di accessi carrabili.

Art. 83 - RECINZIONI, SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE FABBRICABILI INEDIFICATE

Tutte le aree edificabili, non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, debbono essere recintate, sistemate e mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino e/o orto.

La recinzione è realizzata secondo le norme dettate nell'articolo precedente relativo agli ambiti urbani.

TITOLO VIII – MANUFATTI SU AREE PUBBLICHE: CHIOSCHI ED EDICOLE

Art. 84 - REALIZZAZIONE DI CHIOSCHI ED EDICOLE

Sul suolo pubblico o di uso pubblico, ad esclusione delle sedi destinate al traffico veicolare ed a parcheggio, sono urbanisticamente compatibili i chioschi destinati ad attività commerciali, di servizio e ricreative quali: punti di ristoro, rivendita tabacchi, vendita di fiori nelle zone cimiteriali e simili, nonché le rivendite di giornali, delle dimensioni consentite dal vigente Piano Regolatore per le singole zone, o in mancanza di previsione, con superficie complessiva calpestabile non superiore a 25 mq e con altezza massima di metri 3,00.

La realizzazione delle strutture di cui al precedente comma è subordinata al rilascio di apposito Permesso di Costruire, nonché alla preventiva autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico.

Lo strumento di programmazione e disciplina del commercio su aree pubbliche, individua le aree rispetto alle quali è consentito il rilascio del permesso di costruire di cui ai precedenti commi.

Per gli interventi di cui al primo comma, in materia di distanze, si applicano le norme del Codice Civile. In ogni caso la distanza non potrà essere inferiore a metri 2,0 dal margine della carreggiata sulle strade a doppio senso di circolazione, a metri 1,0 sulle strade a senso unico di marcia, e inferiori a metri 1,0 per quelli non aperti al traffico veicolare.

E' consentito l'ampliamento dei chioschi ed edicole esistenti nei limiti sopra indicati.

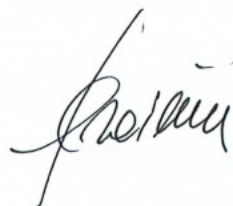
Art. 85 - TENSOSTRUTTURE, CHIOSCHI ED EDICOLE TEMPORANEI

1. L'installazione di chioschi ed edicole, o vani comunque interamente coperti con o senza pareti perimetrali formati da strutture facilmente scomponibili, è consentita anche nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, purché volte a soddisfare esigenze meramente temporanee, e che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la sicurezza pubblica.

2. Le opere edilizie di cui al comma 1 sono soggette al rispetto delle norme di cui agli articoli 9 ed 11 del presente regolamento.

3. L'amministrazione comunale può, nei termini di legge, dettare prescrizioni ovvero esprimere diniego per motivate ragioni di sicurezza, tecniche o estetiche.

4. Per le manifestazioni patrocinate dall'amministrazione comunale è ammessa l'installazione di strutture temporanee finalizzate all'iniziativa ed autorizzate con atto di giunta comunale ai sensi dell'art. 11 del presente regolamento



TITOLO IX - NORME SUL DECORO

Art. 86 - TUTELA PAESAGGISTICA

Le norme del presente titolo costituiscono linee di indirizzo per la progettazione, manutenzione e quanto altro degli edifici ricadenti nel territorio comunale. Si assumono come cedevoli di fronte alla norme del PRG.

Resta ferma la facoltà dell'amministrazione di stabilire, di volta in volta norme più restrittive in relazione a specifiche esigenze di tutela degli interessi connessi al paesaggio, alle bellezze architettoniche storico ed artistiche presenti nel territorio stesso.

Art. 87 - COLORE DEGLI EDIFICI

Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione nella forma di demolizione e ricostruzione, qualora comportino la realizzazione di pareti esterne intonacate, debbono essere eseguiti previa predisposizione di apposita campionatura (almeno 4 campioni) di colore esterno da sottoporre all'approvazione dell'ufficio comunale competente in materia edilizia. Le stesse disposizioni si applicano anche con riguardo agli interventi di risanamento e restauro conservativo o manutenzione straordinaria riferiti ad edifici intonacati, anche parzialmente, privi di tinteggiatura ovvero nel caso in cui venga richiesto il mutamento del colore preesistente.

Art. 88 - MURI DI PROSPETTO

Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia a vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o materiale pregiato, debbono essere intonacati e colorati con tinte compatibili con l'ambiente circostante.

Art. 89 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in modo conforme alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e rispondente al decoro pubblico comprendente gli intonaci esterni, gli elementi architettonici, la tinteggiatura e gli infissi esterni.

Art. 90 - DISCIPLINA DELLE AREE SCOPERTE

Le aree intorno ai fabbricati, a cura dei proprietari, debbono essere tenute in stato di ordine e pulizia. Pertanto, nelle predette aree è vietato l'accumulo di qualsiasi materiale che renda indecente e disordinato lo spazio a detrimento della bellezza dei fabbricati e del decoro della città.

Art. 91 - INTERVENTI DELL'AMMINISTRAZIONE

Qualora i proprietari o aventi titolo sui beni immobili, non provvedano all'osservanza delle disposizioni degli artt. 89 e 90, il dirigente/responsabile dell'ufficio competente emana apposita diffida con prescrizioni e fissazione del termine per l'adempimento.

In difetto, lo stesso il dirigente/responsabile dispone l'esecuzione d'ufficio dei lavori necessari con spesa a carico degli inadempienti ai sensi della vigente normativa.

Art. 92 - IMPIANTI TECNOLOGICI E CANALIZZAZIONI

1. Al di fuori dei centri storici l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori o altri macchinari ed impianti tecnici su balconi, strutture di copertura o prospetti di edifici, è consentita solo con la posa in opera di adeguate schermature in modo da renderle non direttamente esposte alla

pubblica vista.

2. Nei nuovi edifici, e in quelli ricostruiti o interamente ristrutturati, tutti gli impianti, e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali, nonché i cavi, le condutture, le valvole e i contatori, dovranno di norma essere iscritti entro apposite sedi internamente alle murature, salvo che ciò non sia possibile per esigenze strutturali e di sicurezza.

3. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è prescritto il riordino di cavi e condutture in vista. In particolare, i cavi elettrici 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 c/o interrate. Le condutture di acqua, gas e simili devono essere tinteggiate dello stesso colore della facciata, oppure protette da scatolare metallico verniciato in omogeneità con i colori della facciata medesima, altrimenti in lamiera di rame, e devono essere posizionate di norma su facciate interne o laterali rispettando le caratteristiche architettoniche delle facciate.

4. Eventuali esalatori, o altre parti di impianti per i quali sia necessaria l'esposizione per garantire il funzionamento, dovranno comunque essere rifinite e inserite in modo conveniente nel disegno architettonico dell'edificio.

5. Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista. Ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate, mentre i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

6. Gli impianti volti alla produzione e/o utilizzazione di energia rinnovabile quali impianti a pannelli solari, termici, fotovoltaici o impianti innovativi, non possono essere installati all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti gli spazi pubblici. Tali impianti possono essere collocati:

- in alternativa sulle coperture a falde inclinate degli edifici qualora queste presentino parti idonee ad accogliere gli impianti summenzionati senza che questi emergano dal profilo complessivo delle coperture. Sulle coperture in piano dei fabbricati gli impianti sono posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in maniera tale da non risultare visibili dal basso.

Eventuali progetti innovativi che prevedano soluzioni integrate sotto gli aspetti architettonici, tecnologici ed impiantistici, nonché i progetti per l'installazione di impianti in deroga alle norme del presente articolo relativamente alla collocazione, sono sottoposti alla valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Art. 93 - ANTENNE E PARABOLE TELEVISIVE

1. In tutti gli edifici i nuovi impianti per la ricezione delle trasmissioni televisive, sia satellitari che terrestri, sono centralizzati. In caso della presenza di più corpi scala, la centralizzazione è riferita a ciascuno di essi.

2. Per gli edifici esistenti la centralizzazione dell'impianto è obbligatoria nel caso di interventi che prevedano il rifacimento del tetto o dell'impianto elettrico delle parti comuni, nonché qualora risultino comunque presenti un numero di antenne individuali pari o superiore ad un terzo del numero delle unità immobiliari esistenti.

3. Per ogni edificio o corpo scala possono essere installate più antenne, non più di una per ogni posizione orbitale, a condizione che siano raggruppate tutte in un'unica zona della copertura.

4. L'antenna parabolica possiede i seguenti requisiti:

- dimensioni quanto più possibili ridotte e comunque non superiori a 120 centimetri di diametro;
- colorazione degli stessi toni del manto di copertura, o di eventuale altra superficie ad essa retrostante ("colore su colore") con esclusione di scritte, compresi logotipi del rivenditore;
- i convertitori ed i relativi supporti potranno mantenere la zincatura originale e se colorati dovranno avere la stessa colorazione della parabola;
- collocazione sulla copertura dell'edificio ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale



da non renderla visibile dal piano stradale né sporgente oltre il punto più alto del tetto stesso; cavi di collegamento non visibili dall'esterno dell'edificio e, se fissati alle pareti esterne, inseriti in apposite canalizzazioni schermate da grondaie e cornicioni esistenti. E' comunque vietata nel caso di centralizzazione obbligatoria dell'impianto, la posa di cavi esterni. Le stesse disposizioni si applicano anche alle antenne tradizionali. 5. Ferma restando la prescrizione di cui al precedente secondo comma, negli edifici esistenti l'installazione di antenne paraboliche individuali, destinate cioè a servire una soltanto delle unità immobiliari che compongono l'edificio, è ammessa solo nel caso di mancata approvazione da parte dell'assemblea del condominio, o da parte della maggioranza dei partecipanti alla riunione se questo non è costituito, della decisione di realizzare l'impianto centralizzato. In tal caso l'installazione avviene nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente quarto comma. L'antenna individuale è comunque immediatamente rimossa a seguito della realizzazione dell'impianto centralizzato.

6. E' in ogni caso fatto divieto di installare antenne paraboliche in aderenza al filo esterno dei paramenti murari dell'edificio, all'esterno dei balconi, dei terrazzi che non siano di copertura, nonché al di sopra di camini, comignoli, torrette, belvedere, abbaini o simili, nonché in contrapposizione visiva dalla via pubblica ad edifici di interesse storico, artistico e monumentale.

Art. 94 - PUBBLICITÀ, SEGNALETICA DI ESERCIZIO E TARGHE PROFESSIONALI

Il presente articolo dispone nelle more dell'approvazione del Manuale dell'Arredo Urbano.

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico, è consentita l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime, o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato. Sono vietate le insegne contenenti scritte pubblicitarie di prodotti specifici, ancorché di produzione propria o commercializzazione da parte della medesima ditta.

3. Le insegne pubblicitarie a bandiera non possono sporgere più di 80 cm dalla muratura cui sono ancorate, né avere una distanza dal suolo inferiore a metri 2,40 dalle strade pedonali, e a metri 4,50 dalle altre strade, fermo restando che le stesse non possono in alcun modo sporgere sopra le corsie destinate al transito degli autoveicoli.

4. Nelle zone A, e in altri ambiti di particolare interesse storico-artistico o naturalistico paesaggistico/ambientale individuati dal P.R.G., sono consentite solo insegne di tipo frontale, realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi di pregio esistenti.

5. Il posizionamento della segnaletica e cartellonistica pubblicitaria, dovrà rispettare le disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale regionale, nonché le disposizioni inderogabili del Codice della Strada.

6. Nelle zone periferiche, ancorché sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica, sono ammesse deroghe, laddove la soluzione proposta, sia comunque compatibile con l'ambiente, con le preesistenze tutelate e le disposizioni legislative inderogabili.

7. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo la facciata dell'edificio una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

8. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, a non meno di 15 cm da decorazioni e membrature architettoniche; dovranno avere una dimensione non superiore a cm 40 di larghezza per 30 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.

9. Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, il Comune può prescrivere che le targhe siano di altezza non superiore a cm 15, raggruppate e allineate in successione verticale.

10. Sono ammesse deroghe dalle norme del presente articolo per quanto concerne, le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico

interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente, ovvero in mancanza, previa valutazione della compatibilità delle insegne con il contesto storico - ambientale. 11. In esecuzione delle N.T.A. del P.R.G. - ART. 2.7.1 comma 6, lett. a) è ammessa la sostituzione di cartelli esistenti indicatori purché i nuovi cartelli abbiano dimensioni di quelli sostituiti. Nelle paline debitamente autorizzate è ammessa l'apposizione di indicatori per un numero massimo di 8 per ciascuna di esse;

Art. 95 - FORME AMMESSE PER PUBBLICHE AFFISSIONI

Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione Comunale negli spazi, e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.

L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature predisposte e installate a cura e a spese degli interessati, previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pubblico.

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



TITOLO X - COSTRUZIONI RURALI

Art. 96 - NORME EDILIZIE PER LE COSTRUZIONI RURALI (soppresso)

Art. 97 - ANNESSI AGRICOLI PER IL RICOVERO DI ANIMALI

Gli annessi destinati al ricovero di animali da cortile, di superficie inferiore a 30 metri quadrati, devono essere posti ad una distanza non inferiore a metri 20 dalla abitazione di cui sono individuati come pertinenze, e metri 50 dagli altri fabbricati abitativi.

Per gli annessi agricoli con superficie superiore a quella indicata al precedente comma e fino a 100 metri quadrati, le distanze dall'abitazione di pertinenza sono raddoppiate e quelle dagli altri fabbricati sono triplicate.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche alle concimaie ed alle aree delimitate da recinzioni di qualunque tipo (anche solo con il filo elettrico a bassa tensione) destinate all'allevamento di bestiame allo stato brado.

Tutti gli annessi destinati al ricovero di animali da cortile devono essere realizzati in modo da garantire il recupero e lo smaltimento, nelle forme di legge, dei relativi reflui, nonché adeguata areazione mediante almeno una apertura di adeguate dimensioni per ogni locale, oltre quella di ingresso, fermo restando l'obbligo dei proprietari di provvedere al mantenimento dell'igiene e salubrità dei locali.

L'area circostante gli annessi agricoli oggetto del presente articolo, per una profondità di almeno metri 1,50 dal perimetro del fabbricato, deve essere adeguatamente impermeabilizzata in modo da evitare la infiltrazione delle acque meteoriche e garantirne il rapido deflusso.

Art. 98 - ANNESSI AGRICOLI DESTINATI ALL'ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO DI ANIMALI

Gli annessi agricoli destinati all'allevamento di animali di superficie superiore a 100 metri quadrati devono essere collocati ad una distanza di almeno 120 metri dai fabbricati destinati a civile abitazione o sede dell'azienda agricola, ed ad una distanza di almeno metri 350 dalle altre abitazioni. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche alle concimaie con superficie superiore a 100 metri quadrati, fermo restando il divieto di realizzare concimaie con superficie superiore a 300 metri quadrati.

Gli annessi di cui al presente articolo devono essere realizzati in maniera tale da garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie comprese quelle sullo smaltimento dei reflui, deve inoltre essere garantita idonea areazione per ogni locale dell'annesso mediante apposite aperture oltre quella di ingresso.

Le aree circostanti gli annessi agricoli oggetto del presente articolo, per una profondità di almeno metri 2,50 dal perimetro del fabbricato, devono essere adeguatamente impermeabilizzate in modo da evitare la infiltrazione delle acque meteoriche e garantirne il rapido deflusso.

Art. 99 - CONCIMAIE

Fermo restando il regime delle distanze ed i limiti di dimensione stabiliti dai precedenti articoli, le concimaie devono essere realizzate completamente interrate, mediante posa in opera di una vasca di raccolta dei liquami che deve essere realizzata in cemento armato, vetroresina o altro materiale idoneo non poroso; eventuali sporgenze fuori terra, rispetto al piano campagna, non devono superare metri 0,50.

In ogni caso saranno sottoposte a parere o nullastato di ASL o di ARPA.

Nella modalità costruttiva delle concimaie è fatto comunque obbligo di porre apposita guaina di impermeabilizzazione di spessore non inferiore a mm 3 all'interno della vasca di raccolta dei liquami, nonché di realizzare per una profondità di almeno metri 2,50 dal perimetro della vasca, apposita

impermeabilizzazione onde evitare infiltrazione delle acque meteoriche e garantire il rapido deflusso.





CAPO I - ULTERIORI ELEMENTI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA, URBANA, PAESAGGISTICA

Art. 100 - ELEMENTI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA, URBANA, PAESAGGISTICA

1. Ai fini della migliore qualità architettonica e sociale si pongono i commi che seguono.
2. I PdC superiori ai 500 mq di SUC per nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie devono prevedere: a) Almeno una colonnina di ricarica elettrica nell'area destinata al parcheggio pubblico o al parcheggio privato localizzato all'esterno; b) Almeno una rastrelliera per bici o altro elemento per l'appoggio di bici o altri mezzi nella misura di un alloggiamento ogni 100 mq di SUC; c) un'adeguata asola della sede viaria per la fermata di mezzi pubblici in sicurezza e fuori della corsia stradale.
3. Gli appartamenti devono prevedere tutti almeno una loggia o un balcone di 9 mq.
4. Gli appartamenti devono prevedere tutti almeno un locale di 9 mq per il telelavoro o per la didattica a distanza. Il massimo consentito è di 18 mq e cioè due locali. L'utilizzo deve essere espressamente dichiarato negli elaborati. A fronte di questo onere è possibile monetizzare il 50% delle dotazioni territoriali necessarie al costo convenzionale di 10 €/mq.
5. L'edificio deve prevedere un locale di almeno 20 mq con destinazione polivalente (sala riunioni, lavanderia comune, giochi, ecc.). Il locale deve essere previsto di bagno II. Su questa SUC non si paga il contributo di costruzione, in conformità all'art. 17 co. 3 lett. b) punto 2 del R.R. n. 2/2015.
6. Al fine della completa inclusività e integrazione, non esistono percorsi separati tra soggetti normodotati e soggetti handicappati. Deve essere previsto per esempio un unico accesso, senza distinzioni, per gli uni e per gli altri. Le pulsantiere, maniglie e altri accessori devono essere agibili da tutte le persone.
7. Il verde previsto in cessione è lasciato fin d'ora alla proprietà, in virtù della funzione sociale del verde stesso e della antieconomicità a lungo termine per il Comune.
8. Nelle nuove costruzioni il tetto è preferibilmente piano e sistemato con verde pensile o come lastrico solare per soste all'aperto. È ovviamente consentito il mix tra verde e lastrico solare.



EMENDAMENTO:

Aggiungere il seguente c.9 all'art.100:

“E' fatto obbligo per gli esercizi commerciali di superficie di vendita superiore a 250 mq, ai sensi della L.R. 10/14, l'installazione di un defibrillatore all'interno dell'esercizio stesso”.



TITOLO XI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 101 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Le istanze di permessi di costruire o SCIA presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali non sia stato rilasciato il relativo titolo abilitativo sono valutate e decise in base alla nuova disciplina, fatta salva la possibilità, per i richiedenti, di modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le sopravvenute disposizioni.

La stessa disciplina si applica anche alle SCIA per le quali non siano trascorsi almeno trenta giorni dalla data di presentazione.

Art. 101 bis - SANZIONI

Le violazioni delle disposizioni previste nel presente regolamento, non altrimenti sanzionate o disciplinate da norme statali o regionali, sono sanzionate nel rispetto delle procedure di cui alla Legge n. 689/81 con la sanzione amministrativa da € 100,00 (cento) a € 1.000,00 (mille).

Con le stesse sanzioni sono punite le violazioni delle ordinanze emesse dal Sindaco o dai Dirigenti in conformità al presente regolamento.

Art. 102 - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione nel BUR.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le altre disposizioni comunali con esso incompatibili.

Le norme del RR 2/2015 prevalgono sulle NTA del PRG e le norme del PRG prevalgono su questo Regolamento.

ART. 103 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI ART. 1.3.10 E 3.3.3. PUNTO 4), LETT. H) DEL P.R.G. – PARTE OPERATIVA. (soppresso)



DOCUMENTAZIONE NECESSARIA DA ALLEGARE ALLE ISTANZE VOLTE AD OTTENERE IL TITOLO ABILITATIVO

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA DA ALLEGARE ALLE ISTANZE VOLTE AD OTTENERE IL TITOLO ABILITATIVO

A) - La documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire e alla SCIA è la seguente.

- 1) Stralcio Ortofotocarta o fotografia zenitale tipo GoogleEarth o simile.
Planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dagli interventi, per un raggio di almeno 200 ml, e copia del certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto di intervento di data non anteriore a 3 mesi o accompagnato da autocertificazione di aggiornamento;
- 2) stralcio dello strumento urbanistico vigente e/o dello strumento attuativo con l'indicazione degli elementi significativi ed indispensabili per la redazione del progetto (filii fissi, massimo ingombro, distacchi, consistenza planovolumetrica e destinazioni d'uso ammesse); planimetria relativa all'estratto del PRG vigente e adottato;
- 3) planimetria nel rapporto adeguato (in modo che sia leggibile), contenente l'indicazione:
 - a) degli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare, con l'indicazione dei limiti delle eventuali diverse previsioni del PRG che interessino l'area oggetto di intervento con la monografia di almeno due punti dell'edificio;
 - b) in caso di interventi su beni esistenti dovranno essere redatti elaborati di sovrapposizione tra esistente e variante con colori o tratteggi differenti in maniera tale da riconoscere immediatamente le variazioni. La stessa cosa (un quadro comparato), si richiede per la variazioni di parametri edilizi urbanistici e dotazioni territoriali.
 - b) delle distanze delle opere da realizzare rispetto ai confini e/o fabbricati limitrofi, attraverso monografia dei punti notevoli sia in fase di rilievo che di progetto;
 - c) delle larghezze stradali e delle principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo;
 - d) dell'ubicazione, del numero e delle specie delle alberature esistenti;
 - e) della sistemazione di progetto dell'area scoperta, con le relative opere di arredo urbano da realizzare compresi schemi grafici dei particolari costruttivi in scala 1:200;
 - f) delle alberature da impiantare, con specifico riferimento alle fattispecie previste dal P.T.C.P.;
 - g) degli spazi o superfici finalizzati al reperimento di eventuali standard di verde e parcheggio con relativi computi analitici (calcolo e verifica superfici reperite);
 - h) delle modalità di accesso e di fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici inclusa l'indicazione del diritto qualora sia previsto l'utilizzo di aree non pubbliche;
- 4) piante dell'edificio/opera in progetto, nel rapporto 1:100, adeguatamente quotate al fine di valutare volumi e superfici, inerenti in caso di edificio, tutti i piani con le relative destinazioni d'uso, sia dei singoli vani che delle unità immobiliari, nonché della copertura.
Qualora l'opera sia ubicata in prossimità di strade o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonali, carrabili e di sistemazione esterna. Per ciascun vano o locale oltre alla funzione dovrà essere indicata la superficie netta;
- 5) prospetti dell'edificio/opera in progetto, in rapporto non inferiore a 1:100 riportanti le quote essenziali. Qualora l'opera sia localizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, deve essere riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi con relativo ingombro e delle eventuali caratteristiche architettoniche particolari;
- 6) due sezioni significative e quotate dell'edificio/opera in progetto, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui, in caso di edificio, almeno una in corrispondenza della scala ed una nel senso parallelo alle pendenze del tetto, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto e/o delle aree contermini di proprietà di soggetti terzi;
- 7) disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri); qualora manchi la fognatura deve essere indicato il progetto dell'impianto di smaltimento conforme alle disposizioni della normativa vigente corredata dei necessari nulla osta degli enti preposti;
- 8) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:
 - a) i dati relativi alle prescrizioni o limitazioni poste dal PRG, dal piano attuativo e dai piani di settore con le indicazioni progettuali che dimostrino il rispetto di dette prescrizioni o limitazioni interessanti l'area/edificio oggetto di intervento;
 - b) la superficie del lotto con il computo della parte edificabile;
 - c) calcoli analitici della volumetria e/o della superficie coperta e/o della superficie utile coperta consentite nel lotto;
 - d) la superficie degli spazi destinati a standard urbanistici per parcheggio e verde pubblico e privato con dimostrazione del rispetto dei limiti posti dallo strumento urbanistico generale o attuativo o dalla normativa regionale con frazionamenti distinti tra parcheggio e verde;

c) il numero degli alloggi, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;

f) la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;

g) il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;

9) documentazione fotografica della zona o degli immobili interessati dalle opere nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, con i punti di presa indicati in apposita planimetria o in quella di cui al punto 3;

10) relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e per l'inserimento nel contesto esistente, della qualità di materiali da rivestimento o di paramento esterno, nonché degli allacci ai servizi (scarico delle acque bianche e nere, approvvigionamento idrico, raccolta e smaltimento rifiuti, gas-metano con eventuali schemi grafici delle reti e dei relativi allacci). La relazione dovrà illustrare, ove necessario le valutazioni effettuate dal progettista affinché il progetto risulti conforme alla normativa comunale o sovraordinata. La relazione potrà prevedere anche i dati tecnici in formato excel per popolare il SIT del Comune in maniera semiautomatica.

11) qualora l'intervento interessi lavori da eseguire sull'esistente o varianti in corso d'opera dovranno essere indicati obbligatoriamente i precedenti edilizi;

12) relazione geologica ed idraulica;

13) piano aziendale redatto da tecnico abilitato nei casi previsti dalla L.R. 1/2015;

14) autocertificazione comprovante il titolo ad eseguire l'intervento o documento comprovante tale titolo;

15) documentazione, ove necessaria, relativa al progetto acustico dell'edificio in base alle norme regolamentari di cui all'art. 15 della L.R. n. 8/2002 e successivo regolamento attuativo;

16) elaborati grafici o illustrativi relativi alla dimostrazione del rispetto delle normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

17) copie delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi di cui al successivo comma.

18) eventuale Determinazione di VIA o di VerVIA;

19) schema di convenzione specifico per l'intervento;

Per gli interventi di recupero edilizio la relazione deve contenere, in particolare, l'analisi descrittiva degli elementi costruttivi e decorativi che caratterizzano l'edificio e deve descrivere gli interventi da effettuare con riferimento alla D. G.R. 852/2015 e ss.mm.ii.

In particolare la relazione deve contenere:

1. rilievo dei particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile da un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
2. documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
3. relazione sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche dell'intervento che si intende eseguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.
4. Proposta di classificazione dell'immobile ai sensi della D. G.R. 852/2015 e ss.mm.ii.

La domanda dovrà inoltre essere corredata dai documenti previsti e indicati dalla LR 1/2015.

PIANI ATTUATIVI

Per i Piani Attuativi si richiede, oltre la documentazione indicata dal RR 2/2015, la documentazione che segue.

- a) Frazionamento del verde e frazionamento della viabilità e parcheggi distinti.
- b) Il verde e le altre opere di urbanizzazione vanno ceduti come da disciplinare approvato con deliberazione di Giunta Comunale.
- c) Per ogni intervento superiore a 1000 mq di SUC è necessario predisporre le dotazioni per cavidotti e ricariche elettriche come da richiesto dalla normativa nazionale
- d) La Relazione Tecnica deve essere redatta secondo lo schema tipo fornito dall'Ufficio.
- e) La Relazione tecnica va accompagnata dalla trasmissione di un foglio excel contenente i dati tecnici (ST, SF, SUC prevista, Altezza massima, Sup. permeabile, ecc.), ai fini di popolare in maniera semiautomatica il SIT comunale.

I documenti digitali devono essere prodotti in formato pdf della dimensione massima di 20 MB

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO - DEFINIZIONI COMUNI

Nota metodologica.

Per realizzare un'operazione di coordinamento tra le definizioni comuni della Conferenza Unificata Stato Regioni (RET) e quelle disposte dalla normativa regionale, abbiamo ridotto le possibilità a due ipotesi possibili: Recepimento delle Definizioni Comuni o Recepimento normativa regionale. Ovviamente, in caso di contrasto o di difficile armonizzazione, abbiamo adottato il criterio della prevalenza della normativa regionale, che deriva da due fonti principali: LR 1/2015 e RR 2/2015. In via sintetica c'è da dire che le definizioni regionali sono più articolate e dettagliate e quindi spesso prevalgono su quelle statali perché più "ampie". Assorbono dunque le definizioni statali.

Alcune definizioni regionali non sono previste nella normativa statale. Le definizioni regionali si aggiungono dunque eventualmente alle 42 definite dalla Conferenza stato regioni. In modo particolare, pur assumendo le varie definizioni legate alla superficie, l'unico parametro con efficacia giuridica rimane quello della SUC ex art. 17 RR 2/2015.

VOCE	DEFINIZIONE RET	DEFINIZIONE REGIONALE	SINTESI
1 - Superficie territoriale	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	Art. 2 Superficie territoriale - St 1. Si definisce superficie territoriale la superficie di una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale, comprensivo delle aree già edificate o destinate all'edificazione e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per altre opere e servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, nonché di eventuali aree di rispetto. 2. Si definisce territorio agricolo, la superficie di terreno nella disponibilità del richiedente il titolo abilitativo, secondo quanto previsto al Titolo IV, Capo I, Sezione III del TU, fermo restando che l'edificazione è realizzata su terreno in proprietà o con altro diritto reale che conferisce titolo all'edificazione. 3. Alla superficie territoriale, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione territoriale di cui all'articolo 13. 4. La potenzialità edificatoria viene calcolata applicando l'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale. Tale potenzialità può essere incrementata considerando anche quella acquisita con atto registrato e trascritto di terreni di proprietà diverse.	Prevalenza Normativa Regionale
2 - Superficie fondiaria	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	Art. 5 Superficie fondiaria - Sf 1. Si definisce superficie fondiaria la superficie del terreno già edificato e/o destinato all'edificazione, al netto delle superfici destinate dal PRG, parte operativa o dal piano attuativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti o previste. 2. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie edificabile del lotto.	Prevalenza Normativa Regionale

		3. Eventuali previsioni d'uso di superficie fondiaria finalizzata al miglioramento degli spazi pubblici esistenti, contenute nel titolo abilitativo e regolata da convenzione o atto d'obbligo, non riducono la superficie fondiaria da computare ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del lotto. 4. Alla superficie fondiaria, misurata in metri quadrati, si applica l'indice di utilizzazione fondiaria di cui all'articolo 14, determinando la potenzialità edificatoria.	Prevalenza Normativa Regionale
3 - Indice di edificabilità territoriale	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	Art. 13 Indice di utilizzazione territoriale - Iuf 1. Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto massimo consentito in una porzione di territorio definito o perimetrato dallo strumento urbanistico generale ovvero, per le zone agricole, la superficie di territorio agricolo interessato, tra la superficie utile coperta, edificata ed edificabile e la superficie territoriale di tale porzione di territorio. L'indice di utilizzazione territoriale è espresso in mq/mq. 2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.	Prevalenza Normativa Regionale
4 - Indice di edificabilità fondiaria	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	Art. 14 Indice di utilizzazione fondiaria - Iuf 1. Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta massima edificata ed edificabile e la superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione fondiaria è espresso in mq/mq. 2. È fatto salvo quanto disposto da specifiche normative o dallo strumento urbanistico in materia di incrementi premiali dei diritti edificatori, compensazione e perequazione.	Prevalenza Normativa Regionale
5 - Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	2. Il carico urbanistico di un insediamento o di una attività, di cui all'articolo 131, comma 3 del TU, è rapportato alla quantità, qualità e destinazione d'uso previste, nonché all'insieme delle esigenze urbanistiche che l'insediamento o l'attività determinano in relazione ai servizi infrastrutturali, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali e funzionali necessarie. Il carico urbanistico si misura direttamente in relazione al tipo di insediamento o di attività tenendo conto della superficie utile coperta o delle unità immobiliari esistenti o realizzabili e indirettamente come numero di abitanti o utenti accertati o teoricamente prevedibili. (art. 37)	Prevalenza Normativa Regionale
6 - Dotazioni territoriali	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e	Art. 78 Definizione degli indirizzi per servizi e dotazioni territoriali e funzionali 1. Il PRG, parte strutturale, definisce gli indirizzi urbanistici per attrezzature pubbliche, di pubblica utilità o di interesse generale o collettivo, che costituiscono le dotazioni territoriali e funzionali previste	Prevalenza Normativa Regionale

7 - Sedime	territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	agli articoli 84, 85, 86, 87 e 88, per la disciplina del PRG, parte operativa. 2. Gli indirizzi sono definiti in coerenza con le acquisizioni	Prevalenza Normativa Regionale
	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	Art. 7 Area di sedime - As 1. Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entoterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore come previsto all'articolo 8, comma 2, lettera b). 2. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,30 rispetto alla linea di spiccato dell'edificio. 3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area.	II RR 2/2015 sembra in questo caso impreciso, poiché riassume nella locuzione "area di sedime" due significati diversi. Il primo infatti alliene a un dato dimensionale: la superficie occupata dal fabbricato, misurata in metri quadrati. Il secondo attiene invece alla localizzazione precisa del fabbricato. Anche in questo caso, tuttavia, la definizione regionale appare comprensiva di quella nazionale.
8 - Superficie coperta	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	Non definita	Recepimento definizione statale
9 - Superficie permeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	Art. 8 Superficie permeabile e impermeabile - Sp - Si 1. Si definisce superficie permeabile ai fini dell'applicazione dell'articolo 33 la parte di superficie fondiaria libera da costruzioni sia fuori terra che interrate e da pavimentazione impermeabile, sistemata a verde o comunque con soluzioni filtranti alternative destinata principalmente a migliorare la qualità dell'intervento e del contesto urbano, in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche. 2. Ai fini del comma 1 sono considerate superfici permeabili: a) le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra	Prevalenza Normativa Regionale

		battuta, ghiaia; sono inoltre considerate tali quelle che non compromettono la permeabilità del terreno, quali le superfici finite con masselli o blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso sovrastante il terreno naturale non cementate con posa degli elementi con fuga permeabile, oltre a quelle che impiegano materiali idonei a garantire il passaggio dell'acqua almeno per il cinquanta per cento della superficie; b) le superfici aventi le caratteristiche di cui alla lettera a), realizzate a copertura di costruzioni interrate con terreno di riporto, di spessore non inferiore a centimetri 30 rispetto al piano di copertura della costruzione. 3. Sono considerate superfici impermeabili quelle con caratteristiche diverse da quanto indicato al comma 2, per le quali vanno comunicati previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento o convogliamento delle acque meteoriche che evitino azioni di dilavamento e ruscellamento.	Prevalenza Normativa Regionale
10 - Indice di permeabilità	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	Art. 16 Indice di permeabilità - Ip 1. Si definisce indice di permeabilità, espresso in mq/mq o in percentuale, l'indice dato dal rapporto tra la superficie permeabile del suolo e la superficie fondiaria del lotto libera da costruzioni. L'indice di permeabilità è stabilito dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 33.	Prevalenza Normativa Regionale
11 - Indice di copertura	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	Art. 15 Indice di copertura - Ic 1. Si definisce indice di copertura il rapporto, espresso in mq/mq o in percentuale, tra l'area di sedime delle costruzioni edificate o realizzabili di cui all'articolo 7 e la superficie fondiaria del lotto edificabile di pertinenza.	Prevalenza Normativa Regionale
12 - Superficie totale	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	Non definita	Recepimento definizione statale
13 - Superficie lorda	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	Non definita	Recepimento definizione statale
14 - Superficie utile	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sgueci e vani di porte e finestre	Non definita	Recepimento definizione statale
15 - Superficie accessoria	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sgueci, vani di porte e finestre.	Non definita	Recepimento definizione statale

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16- Superficie complessiva	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).	Non definita	Recepimento definizione statale
17- Superficie calpestabile	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	Non definita	Recepimento definizione statale
18 - Sagoma	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro	Art. 12 Sagoma di un edificio - Sc	Prevalenza Normativa Regionale

19 - Volume totale o volumetria complessiva	considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	1. Si definisce sagoma di un edificio la figura planovolumetrica ottenuta dal contorno esterno dell'edificio escluse le opere previste all'articolo 7, comma 2. 2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) del T.U. la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici, le distanze e le altezze preesistenti e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.	
20 - Piano fuori terra	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	Art. 139 Norme transitorie relative al volume urbanistico 1. Qualora lo strumento urbanistico generale vigente alla data di entrata in vigore delle presenti norme regolamentari utilizzi indici volumetrici, il calcolo delle quantità urbanistiche ammesse si effettua applicando detti indici alla superficie fondiaria o territoriale di cui agli articoli 2 e 5. 2. Il volume degli edifici è quello fuori terra e quello derivante dalle pareti laterali scoperte di piani sminterrati. 3. Il conteggio del volume di un edificio si effettua moltiplicando la superficie utile coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro, calcolando le altezze come previsto agli articoli 18 e 19. 4. Gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti sono ricondotti rispettivamente a indici di utilizzazione territoriale o fondiaria di cui agli articoli 13 e 14, dividendo gli stessi indici volumetrici per 3. 5. Le opere o i manufatti non incidenti, ai sensi dell'articolo 18, sulla valutazione dell'altezza non si computano nella superficie utile coperta e nel volume di un edificio. 6. Il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre moltiplicare il valore in metri	Prevalenza Normativa Regionale
21 - Piano seminterrato	Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	Non definito	Recepimento definizione statale
	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	Non definito	Recepimento definizione statale

22 - Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	Non definito	Recepimento definizione statale
23 - Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	Non definito	Recepimento definizione statale
24 - Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	Non definito	Recepimento definizione statale
25 - Numero dei piani	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	Non definito	Recepimento definizione statale
26 - Altezza lorda	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	Non definita	Recepimento definizione statale
27 - Altezza del fronte	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura. per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	Non definita	Recepimento definizione statale
28 - Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	Art. 18 Altezza di un edificio - Ae 1. Si definisce altezza di un edificio la distanza massima verticale, misurata in metri lineari: a) nel caso di edifici con coperture inclinate, la distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la quota di spiccatto, di cui all'articolo 10 e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio	Prevalenza Normativa Regionale

stesso, considerando anche i corpi di fabbrica arretrati. Qualora l'inclinazione delle falde della copertura sia superiore al trentacinque per cento, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla distanza media tra la linea di colmo e l'estradosso dell'ultimo solaio. Per edifici o parti di essi con copertura ad unica falda inclinata, la distanza è la media tra l'altezza misurata al colmo e in gronda;

b) nel caso di edifici con coperture piane, la distanza intercorrente tra la quota di spiccatto e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della parte strutturale del solaio di copertura posto al livello più alto dell'edificio stesso anche in caso di corpi di fabbrica arretrati, escludendo lo spessore delle eventuali coibentazioni fino ad un extraspessore massimo di centimetri 10. Ove l'altezza del parapetto superi i metri lineari

1,20 dal piano di calpestio della copertura, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento alla sommità del parapetto medesimo;

c) nel caso di edifici con copertura a volta, la distanza intercorrente tra la quota di spiccatto e la quota dell'intradosso della volta posta al livello più alto.

2. Per edifici con particolare articolazione piani-volumetrica e composizione architettonica o posti su terreni in pendenza a quote diverse, l'altezza è data dalla maggiore delle altezze di ogni facciata, definita dall'articolo 19, dei corpi di fabbrica in cui può essere scomposto l'edificio stesso.

3. La misura dell'altezza non tiene conto:

a) dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (quali vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione;

b) degli impianti tecnologici e di servizio rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;

c) delle maggiori altezze in corrispondenza di bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati al di sotto della linea di sistemazione definitiva, non siano di larghezza superiore a metri lineari 5, fatte salve maggiori dimensioni derivanti da normative sulla sicurezza.

Per ogni piano può essere realizzato un solo accesso con tale tipologia, fatti salvi i casi in cui per motivi di sicurezza sono prescritti dagli organi competenti due accessi per entrata e uscita degli autoveicoli. Dette limitazioni non trovano applicazione nel caso di destinazione a dotazioni territoriali e funzionali dei piani seminterrati o interrati;

d) gli extra - spessori dei solai di cui all'articolo 17, comma 3, lettera a), punto 2.

29 - Altezza utile	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali a vanti sovralti inclinati o curvi. l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	Art. 20 Altezza utile di un piano di un edificio e altezza utile di un locale - Au 1. 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. 2. 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. 3. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce per gli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali per le diverse destinazioni d'uso o funzioni nel rispetto delle normative statali e regionali.	Prevalenza Normativa Regionale
30 - Distanze	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	Non definita	Recepimento normativa nazionale
31 - Volume tecnico	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	a) dei soli volumi tecnici emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (quali vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche destinate anche alla produzione di acqua calda o di energia da fonti rinnovabili, vani motore, canine fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati con la costruzione; (art. 18 RR 2/2015)	Recepimento normativa nazionale
32 - Edificio	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o in fissa al suolo, isolata da strade o da arce libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	m) "edificio", l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma, sia isolata o collegata ad altri edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari, indipendentemente dal regime delle proprietà; (art. 7 LR 1/2015)	Prevalenza normativa regionale
33 - Edificio unifamiliare	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito un'unica unità immobiliare urbana di	Non definito	Recepimento definizione statale

proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

Art. 21

Opere Pertinenziali - Op

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- dalla oggettiva strumentalità;
- dalla limitata dimensione;
- dalla univoca destinazione d'uso;
- dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitario o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui al comma 1 e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono differenziate secondo quanto previsto ai commi 3 e 4.

3. Le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera e), punto 6 e 11.8, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 11.8, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 420 del 19 marzo 2007 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 45, comma 1, lett. b) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:

- i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 6 ed altezza non superiore a metri lineari 2,40;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;
- gli impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici per l'autoconsumo;

Prevalenza normativa regionale

- d) gli elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;
- e) le opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche compresa la realizzazione di scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;
- f) i manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a metri quadrati 8 e altezza non superiore a metri lineari 2,40;
- g) le serre e i tunnel che non comportano trasformazioni permanenti del suolo di cui alla deliberazione della Giunta regionale 7 giugno 2006, n. 955 (Legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11. Atto di indirizzo per la definizione delle tipologie di serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta, ai sensi dell'art. 34, commi 2 e 3), destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 20;
- h) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, anche aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;
- i) i serbatoi di gpl purché adeguatamente schermati con specie vegetali autoctone. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'articolo 92, i serbatoi di gpl devono essere realizzati completamente interrati.
- l) i pergolati e i gazebo con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali o a proiezione di logge o balconi e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere specie vegetali o teli;
- m) le opere di scavo e riporto per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;
- n) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiori a metri quadrati 3.000;
- o) gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi che non comportano una occupazione di superficie di suolo superiore a metri quadrati 400 e nuova superficie utile coperta, né comportino la realizzazione di muri di sostegno non strettamente funzionali al tipo di impianto. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 10, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a metri quadrati 6;
- p) le strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi.
4. Le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera c), punto 6 e 124, comma 1, lettere c) e d) del TU sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:
- a) le opere e gli interventi pertinenziali di cui al comma 3 che riguardano gli

edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, ai sensi della d.g.r. 420/2007;

b) le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agrituristiche e servizi;

c) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;

d) le installazioni di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno;

e) i parcheggi o le autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell'articolo 77, comma 4, anche in deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;

f) i muri di sostegno;

g) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni perimetrali di edifici che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000. Nelle zone agricole le recinzioni che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000 sono consentite esclusivamente per le imprese agricole, purché a protezione di attrezzature o impianti;

h) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6;

i) gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristiche o servizi di dimensione eccedenti quelle previste al comma 3, lettera o);

l) nelle zone agricole i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all'articolo 5 della legge regionale 16/2014.

5. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all'articolo 92, è esclusa la realizzazione delle opere pertinenziali di cui al comma 3, lettera c), realizzate sugli edifici, nonché lettere g), l), primo periodo, comma 4, lettere b), d) ed i).

6. La distanza di cui al comma 1, lettera d) si misura con le modalità previste al comma 1 dell'articolo 23, dalla parete dell'edificio principale alla parete dell'edificio perimetrale o alla linea perimetrale delle opere pertinenziali più vicina all'edificio principale medesimo.

Recepimento definizione statale

Non definito

35 - Balcone Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in

	aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.		
36 - Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	Non definito	Recepimento definizione statale
37 - Loggia/Loggia o	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte. munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	Non definito	Recepimento definizione statale
38 - Pensilina	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	Non definito	Recepimento definizione statale
39 - Portico/Portico o	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	Non definito	Recepimento definizione statale
40 - Terrazza	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	Non definito	Recepimento definizione statale
41 - Tettoia	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione prolella di spazi pertinenziali.	Non definito	Recepimento definizione statale
42 - Veranda	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	Non definito	Recepimento definizione statale



**CITTÀ DI
ASSISI**
SERAPHICA CIVITAS

IL CONSIGLIO COMUNALE
n. 30 del 31-07-2021



Organizzazione
delle Nazioni Unite
per l'Educazione,
la Scienza e la Cultura



Assisi, Basilica di San Francesco
e altri luoghi francescani
iscritti nella lista del patrimonio
mondiale nel 2000

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. 1955 del reg. Pubblicazione

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi.

con decorrenza dal 09.09.2021

al 24.09.2021

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

IL DIRIGENTE

La presente deliberazione:

- ♦ è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di rito