

**COMUNE DI NAPOLI**  
**ASSESSORATO ALL'EDILIZIA**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

art.33 della legge 17 agosto 1942, n. 1150

Adozione: delibera di Consiglio comunale n.104 del 28 aprile 1998  
Ratifica testo coordinato: delibera di Consiglio comunale n.294 del 13 novembre 1998  
Approvazione: delibera di Consiglio provinciale n.47 del 5 maggio 1999



**COMUNE DI NAPOLI**  
**ASSESSORATO ALL'EDILIZIA**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Napoli, settembre 1999

Il presente testo coordinato è strumento meramente conoscitivo che non varia il contenuto e l'efficacia degli atti di adozione e approvazione.  
In corsivo sono riportate le parti modificate in sede di approvazione.



## **PARTE PRIMA**

### **Capitolo I DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento**

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) costituisce la norma regolamentare di ogni attività di trasformazione fisica del territorio comunale, attraverso procedure finalizzate a disciplinare l'applicazione della normativa urbanistica ed edilizia per il conseguimento della migliore qualità dell'ambiente.

2. L'attività edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che salvaguardano o modificano l'ambiente urbano nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché dalle norme nazionali o regionali vigenti in materia.

3. In particolare il RE:

- disciplina le procedure relative ai provvedimenti amministrativi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- disciplina le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della pubblica amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo agli interventi di cui sopra;
- disciplina i requisiti richiesti ed i livelli di prestazione necessari per ogni intervento in relazione agli obiettivi di cui al comma 1;
- detta prescrizioni ed indirizzi in materia di igiene, sicurezza e fruibilità per ogni intervento di cui sopra;
- definisce i metodi di verifica o di controllo necessari.

## **Capitolo II**

### **DEFINIZIONI E PARAMETRI**

#### **Art. 2 - Definizioni**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del RE si assumono le seguenti definizioni:

*costruzione*: opera edilizia, realizzata fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del DL 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni e integrazioni (Nuovo codice della strada);

*unità immobiliare*: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;

*porticato*: spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;

*loggia*: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità;

*facciata*: parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o modificato ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde.

*fronte*: porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva.

*piano*: lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore) che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, e in particolare:

- a) piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale, superiore o inferiore di non più di 50 cm a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione.
- b) piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto in ogni suo punto perimetrale abbia quota inferiore a quella del terreno circostante o superiore di non più di 50 cm;
- c) piano seminterrato: il piano di un edificio che non rientri nei punti a) e b) precedenti.

*spazi interni scoperti*: si intendono le aree scoperte circondate da fronti della costruzione e in particolare:

- a) corte: spazio interno circondato per il 70% del perimetro da fronti della costruzione e per la parte restante solo da recinzioni, porticato o aperto;
- b) cortile: spazio interno circondato per l'intero perimetro da fronti della costruzione;

- c) patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- d) chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- e) cavedio: spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

*arredi per spazi esterni*: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:

- a) gazebo: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq ed altezza non superiore a m 3,00;
- b) pergolato: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura in essenze arboree;
- c) grillages: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.

*tettoie e pensiline*: strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione.

*chiosco*: costruzione, temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 5 mq e di altezza non superiore a 3,00 m, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiana, commercio al minuto, deposito).

*cose mobili ancorate al terreno*: boe, pontili, gavitelli, costruzioni temporanee prive di fondazioni, destinate ad attività residenziali e non;

### **Art. 3 - Parametri edilizi**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure edilizie del RE e degli strumenti urbanistici si assumono i seguenti parametri quantitativi:

*superficie utile (Su)*, espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare (residenziale e non), misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre;

*superficie non residenziale (Snr)*, espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, ovvero:

- a) cantinole e depositi anche in sottotetti purché praticabili;
- b) balconi, logge e ballatoi, nella misura massima della loro somma del 15% della Su;
- c) terrazzi;
- d) tettoie, nella misura massima del 30% della superficie scoperta e pensiline, nella misura massima del 5% della Su;
- e) scale e ascensori interni alla singola unità abitativa, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;

f) locali per impianti tecnologici quali: impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;

g) vani e androni di ingresso, porticati e locali (depositi biciclette e carrozzine, spazi per riunioni) comuni a più unità abitative (sono esclusi i porticati ad uso pubblico); scale e ascensori comuni a più unità abitative, misurate per la sola superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso;

h) spazi per parcheggio e autorimesse, singole o comuni, entro o fuori terra, con relativi spazi di manovra e parcheggio (escluse le rampe di accesso), purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122.

Le Snr non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

*superficie accessoria (Sa)*, espressa in metri quadrati, è la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle attività non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, direzionali) misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre, ovvero:

a) spazi e locali di cui alle lettere b), c) e g) della Snr;

b) spazi coperti di cui alla lettera d) della Snr nella misura massima complessiva pari al 10% della Su;

c) locali di cui alla lettera f) della Snr, nonché per altri impianti tecnologici a servizio dell'attività prevalente ed a questa connessa, quali impianti di depurazione, antinquinamento, serbatoi, gruppi di produzione energetica, e similari;

d) spazi per parcheggi e autorimesse così come definite dalla precedente lettera h) della Snr nonché nella misura di cui all'art.5 punti 1) e 2) del DM 2 aprile 1968, n.1444;

e) depositi, magazzini, archivi, purché interrati.

Le Sa non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti sono considerate come Su.

Non costituiscono superficie i locali o porzione di essi con altezza inferiore a 1,80 m, le coperture piane ed i lastricati solari non praticabili, gli spazi per parcheggi pertinenziali, con relativi spazi di manovra e parcheggio, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici di cui alla misura minima di cui all'art.41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, nonché per le superfici di cui all'art.5 del DM 2 aprile 1968 n.1444.

*volume complessivo di un edificio*, espresso in metri cubi, è la somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai, o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote. Nel caso di copertura inclinata (a tetto o a volta) l'altezza è misurata tra l'estradosso del solaio inferiore e il punto medio dell'estradosso del solaio inclinato superiore.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, se costituente Snr o Sa, o parcheggi pertinenziali;

- b) i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico; qualora i porticati non siano d'uso pubblico, nel calcolo del volume la superficie va considerata pari al 60% di quella effettiva;
  - c) le logge, nella misura di cui alla lettera b) della Snr;
  - d) le tettoie nella misura di cui alla lettera b) della Snr;
  - e) i balconi e le pensiline;
  - f) i volumi strettamente necessari a contenere impianti tecnici a esclusivo servizio della costruzione quali extra corsa degli ascensori, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
  - g) i volumi dei vani scala per la sola parte emergente dalla linea di gronda o dalla copertura piana della costruzione;
  - h) i sottotetti non praticabili e, per quelli praticabili, la parte di altezza interna inferiore a 1,80 m;
  - i) la differenza di spessore dovuta alla ricostruzione di strutture orizzontali con tecnologie diverse, laddove consentito;
  - j) i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Per i porticati o porzioni di essi e per i sottotetti di cui al punto g) deve esser trascritto, prima del rilascio del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

*altezza delle facciate*, espressa in metri, è l'altezza all'estradosso del solaio di copertura del piano utile più alto rispetto alla quota della linea di terra, definita dal piano dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dal facciata che si considera. Nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la sua quota media.

*altezza massima della costruzione*, espressa in metri, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle facciate di una costruzione.

*distanza tra i fronti*, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative delle distanze tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi scoperti interni (cortili, chiostrine, cavedi, eccetera), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

*distanza dai confini e dal filo stradale*, espressa in metri, è la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo di strade pubbliche o ad uso pubblico.

#### **Art. 4 - Parametri urbanistici**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure urbanistiche, si assumono i seguenti parametri quantitativi:

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

*superficie fondiaria*, espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;

*superficie minima d'intervento*, espressa in metri quadrati, è quella relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo;

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

*superficie lorda di pavimento*, espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie lorda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati;

*indice di utilizzazione territoriale*, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

*indice di utilizzazione fondiaria*, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

*indice di fabbricabilità territoriale*, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale;

*indice di fabbricabilità fondiaria*, espresso in mc/mq, è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria;

*superficie coperta*, espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte;

*rapporto di copertura*, è il rapporto, espresso in percentuale, fra superficie coperta e superficie fondiaria.

### **Capitolo III**

#### **TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

##### **Art. 5 - Manutenzione ordinaria**

1. In riferimento all'art.31, comma 1, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici e in particolare quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti per le costruzioni ricadenti nei centri storici definite dallo strumento urbanistico e nelle zone di vincolo ambientale;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- sostituzione di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e degli impianti di serre;

b) relativi agli impianti tecnologici quali:

- riparazione e sostituzione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti.

2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

##### **Art. 6 - Manutenzione straordinaria**

1. In riferimento all'art.31, comma 1, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, e in particolare:

a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:

- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne;
  - riparazione o rifazione di tompani esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
  - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
  - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.
- b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
  - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
  - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
  - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
  - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
- c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
  - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art.2 della legge 24 dicembre 1979, n.650;
  - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
  - realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
  - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
  - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
- d) opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
- realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
  - rifazione di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione o rifazione di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;
  - realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;
  - realizzazione di pergolati, grillages e gazebi;
- e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;

- f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
- h) l'accorpamento di unità immobiliari;
- i) la demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità.

2. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

## **Art. 7 - Restauro e risanamento conservativo**

1. In riferimento all'art.31, comma 1, lettera c), della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei l'organismo edilizio.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al loro adeguamento. Essi devono salvaguardarne i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche laddove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono:

a) la conservazione o l'integrazione:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
- del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
- della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.

b) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai;
- scale con rampe piane;
- tetti;

c) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:

- volte ed archi;

- scale con rampe su voltine;
- d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;
- e) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
- g) il frazionamento di unità immobiliari coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo;

3. Rientrano tra gli interventi, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:

- a) la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originali, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
- b) l'insieme sistematico di opere finalizzate, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, a consentire destinazioni d'uso delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) compatibili con l'organismo edilizio stesso e conforme alle disposizioni, normative e grafiche, dettate dal Piano regolatore generale per le singole zone omogenee;
- c) la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni, di sottotetti non praticabili con pendenza non superiore al 45%, per le sole costruzioni non ricadenti nell'ambito dei centri storici definiti dallo strumento urbanistico o nelle zone di vincolo ambientale.

4. Rientrano nella tipologia del presente articolo gli interventi, consentiti dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo, volti al ripristino filologico di elementi e/o parti costitutivi degli edifici eventualmente crollati o demoliti per cause di sicurezza e/o calamità naturali purchè ne sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie, accertarne la consistenza. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli artt.359 e 481 del codice penale.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

## **Art. 8 - Interventi nei giardini e parchi**

1. Gli interventi sono volti a conservare il bene e ad assicurare la continuità nel tempo attraverso un insieme sistematico di opere che ne consentano una fruizione compatibile e comprendono:

- a) la conservazione o l'integrazione:
  - delle caratteristiche dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
  - dell'impianto botanico, in relazione all'evoluzione del ciclo botanico e delle condizioni fitosanitarie;
  - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali viali, sentieri, porticati, terrazze, scale, eccetera;
  - degli elementi ornamentali e delle decorazioni, quali fontane, grillages, statue, panchine, vasche, peschiere, eccetera;

- b) il consolidamento, o la sostituzione, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti il bene, dei seguenti elementi:
- muri di contenimento;
  - muri di recinzione;
  - pertinenze costituenti volumi (guardiania, chioschi, serre, eccetera);
- c) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto originario;
- d) la riparazione, l'adeguamento o l'inserimento degli impianti tecnologici ed idraulici necessari dall'esigenza dell'uso.

## **Art. 9 - Ristrutturazione edilizia**

1. In riferimento dell'art.31, comma 1, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli 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 e impianti, e in particolare:

- a) opere di consolidamento, rifazione o innovazione delle strutture verticali;
- b) opere di consolidamento e rifazione delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
- c) opere di risanamento, rifazione o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- d) riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- e) rifazione o creazione di impianti tecnologici, igienico-sanitari ed energetici.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e conseguente ricostruzione sono consentiti esclusivamente nei casi previsti dallo strumento urbanistico, generale e/o esecutivo, e nel rispetto dei parametri ed indici, edilizi ed urbanistici, fissati dallo stesso strumento urbanistico di inquadramento sempre che la ricostruzione avvenga nell'ambito dello stesso lotto edilizio.

3. Salvo quanto diversamente stabilito dallo strumento urbanistico, nei casi di cui al comma precedente l'edificazione dai fabbricati esistenti è consentita in aderenza a muro cieco o a distanza tra le facciate pari alla metà dell'altezza della facciata più alta e comunque non inferiore a m 10,00.

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

## **Art. 10 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Ai sensi dell'art.31 comma 1, lettera e) della legge 5 agosto 1978, n.457, si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi ed a essi subordinati.

### **Art. 11 - Esemplificazione delle tipologie di intervento**

1. La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

### **Art. 12 - Edificazione**

1. Si definiscono interventi di edificazione quelli rivolti a realizzare in tutto o in parte nuove costruzioni, sulla base delle norme dello strumento urbanistico generale o esecutivo, e in particolare:

- a) costruzioni su aree non edificate;
- b) ristrutturazione edilizia laddove l'intervento ecceda la volumetria esistente;
- c) ampliamenti di edifici esistenti.

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

### **Art. 13 - Demolizione**

1. Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comporti ristrutturazione o nuova edificazione.

2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

### **Art. 14 - Destinazioni d'uso**

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

- a) residenze, singole o collettive, studi professionali, attività culturali;
- b) attività turistico-ricettive e di ristorazione;
- c) altre attività terziarie (direzionali, commerciali, finanziarie); attività produttive di tipo manifatturiero artigianali se laboratoriali e funzioni di servizio; attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazioni di servizi;
- d) attrezzature e servizi pubblici o a uso pubblico;
- e) attività agricole o connesse al loro svolgimento, a esclusione della residenza;
- f) parcheggi, autorimesse e box auto.

2. Nelle more dell'approvazione della legge regionale, le opere che comportano il mutamento di destinazione d'uso da una categoria omogenea a un'altra, laddove consentite dallo strumento urbanistico, devono essere munite di provvedimento autorizzativo se riferite a immobile ricadente in area omogenea A, di cui all'art.2 del DM 1444/1968.

3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi.

4. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo di locali a piano terra o interrati, se precedentemente adibiti a uso improprio.

### **Art. 15 - Soppalchi**

1. La realizzazione di strutture orizzontali intermedie tra due strutture orizzontali consecutive all'interno della medesima unità immobiliare (soppalchi), quando coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo e sempre che non costituiscono unità immobiliari autonome rientra tra gli interventi definiti dall'art.31, lett. c) della legge 457/78. In tale caso l'atto di controllo comunale è l'autorizzazione edilizia o la DIA di cui all'art.4, comma 7, della legge 493/93 quando ammessa.

2. Le altezze minime interne non possono essere inferiori a quelle fissate rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o norme di carattere ambientali impongono l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a metri 1 (uno) tra la parete finestrata e la proiezione del piano orizzontale del soppalco.

4. E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di metri 1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso della struttura orizzontale preesistente a condizione che l'altezza utile dei locali sottostanti il soppalco non sia inferiore, a quella fissata, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, dall'art.43, comma 2, lett. b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave.

6. Per le destinazioni d'uso non residenziali le condizioni di cui al comma 2 sono riferite al DL 19 settembre 1994 n.626 e successive modificazioni e integrazioni.

## Capitolo IV

### COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

#### **Art. 16 - Definizione e compiti della Commissione edilizia**

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica. Essa esprime parere sugli interventi proposti in relazione alle norme urbanistiche ed edilizie comunali, regionali e statali, con riferimento anche agli aspetti architettonici ai fini del miglioramento della qualità urbana e della salvaguardia dei valori naturali e culturali del territorio comunale.

2. Essa esprime il proprio parere obbligatorio in materia edilizia in merito:

- a) alle concessioni edilizie di cui al successivo art.26, loro varianti o annullamento;
- b) al regolamento edilizio, modificazioni o integrazioni;
- c) ai progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, di cui al comma 1, art.2 della legge 11 febbraio 1994, n.109 e successive modificazioni e integrazioni, presentati dai soggetti di cui al comma 2 del medesimo art.2 della legge citata;
- d) ai progetti di trasformazione delle facciate di fabbricati prospicienti su suoli pubblici;

3. La Commissione può essere eventualmente consultata su ulteriori questioni attinenti la materia urbanistico-edilizia e in particolare:

- a) programmi di riqualificazione urbana ex art 16 della legge 17 febbraio 1992, n.179 e relativa legge regionale applicativa del 19 febbraio 1996, n.3;
- b) programmi di recupero urbano ex art.11 della legge 4 dicembre 1993, n.493;
- c) interventi ambientali, di consolidamento o sistemazione di aree urbane, naturali o a giardino o parco, in zone non sottoposte a vincoli di cui alla legge 1497/1939;
- d) accordi di programma.

#### **Art. 17 - Composizione della Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia è nominata con decreto Sindacale ed è composta da:

- a) un esperto in legislazione urbanistico-edilizia, in qualità di presidente;
- b) tre architetti;
- c) tre ingegneri;
- d) due avvocati, esperti in legislazione urbanistica e diritto amministrativo;
- e) un geometra o un perito edile;
- f) un geologo;
- g) un agronomo

E' facoltà del Sindaco nominare un vice presidente, che sostituisca il presidente in caso di assenza o impedimento, e una o più Commissioni edilizie, anche in riferimento al decentramento comunale e subordinatamente alla riforma dei servizi competenti.

2. Il Sindaco nomina i componenti di cui alle lettere da b) a g) del precedente comma sentiti anche gli Ordini professionali e le organizzazioni più rappresentative del settore edile nonché le associazioni ambientaliste con rappresentanza nazionale, le università, e i sindacati professionali regolarmente riconosciuti. In ogni caso i componenti non possono essere scelti tra i rappresentanti di Enti o Istituzioni, ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo sulla materia.

3. Per le qualità elettive e le incompatibilità vigono le norme sulle nomine di cui allo Statuto Comunale.

4. I componenti durano in carica per la durata del Consiglio comunale e possono essere rinominati una sola volta.

5. I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

6. Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza consiliare, per decadenza, dimissioni o morte, viene sostituito con la medesima modalità e il sostituto resta in carica fino al compimento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

7. Partecipa alle riunioni senza diritto di voto il dirigente del Servizio o suo delegato.

### **Art. 18 - Funzionamento della Commissione edilizia**

1. La Commissione si avvale di un segretario che viene scelto tra i funzionari amministrativi del Comune.

2. Le riunioni della Commissione sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti, oltre al presidente o al vicepresidente.

3. Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

4. I componenti non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti elaborati da loro o da società o associazioni professionali di cui siano componenti o consulenti o alla cui esecuzione siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale della riunione.

5. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. Per argomenti di particolare importanza la Commissione può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, esperti di particolari settori o materie e rappresentanti di categorie sociali interessate.

6. All'atto dell'insediamento la Commissione, su proposta del presidente, sentito il dirigente del Servizio, approva a maggioranza qualificata le procedure relative:

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

7. Le procedure e i criteri sono resi pubblici e possono essere modificati dalla Commissione, con motivazione, con le medesime modalità del precedente comma 6.

8. Il compenso del componente della Commissione è pari, per ogni riunione, al gettone di presenza del consigliere comunale ed è aggiornato con le medesime modalità. Al segretario viene corrisposta, se la Commissione si riunisce al di fuori dell'orario di servizio, una indennità corrispondente a quella dei componenti, ridotta del 20%. I compensi vengono liquidati ogni trimestre.

## **Art. 19 - Commissione edilizia integrata**

1. La Commissione edilizia integrata opera quale organo tecnico-amministrativo per l'esercizio della sub-delega regionale ai sensi della legge regionale 1 settembre 1981, n.65 e della legge regionale 23 febbraio 1982 n.10, in conseguenza del trasferimento alle regioni delle funzioni dello Stato inerenti la tutela dei beni ambientali ai sensi del DPR 24 luglio 1977, n.616.

2. Essa ha il compito di esprimere il parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82 comma 2, lettere b), c) e f) del DPR 24 luglio 1977, n.616, nonché quello di consulenza su tutte le questioni di particolare rilevanza che l'Amministrazione comunale o il dirigente del Servizio riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali e svolge le proprie funzioni in aderenza alle norme della legge 29 giugno 1939 n.1497 e relativo Regolamento di attuazione, e della legge 8 agosto 1985 n.431.

3. La Commissione edilizia integrata, nell'ambito delle proprie competenze, potrà coordinare la propria attività con quella dei comuni limitrofi onde promuovere omogeneità e coerenza di comportamento nei luoghi o nei beni contigui.

4. La Commissione edilizia integrata è composta dai membri della Commissione edilizia di cui al precedente art.17 e da cinque membri di nomina consiliare esperti rispettivamente in:

- a) beni ambientali;
- b) storia dell'arte;
- c) discipline agricolo-forestali e naturalistiche;
- d) discipline di arti figurative, storiche, e pittoriche;
- e) discipline di legislazione beni culturali.

5. Gli esperti, non dipendenti né amministratori del comune, sono eletti dal Consiglio comunale secondo le norme della legge regionale 23 febbraio 1982, n.10 e durano in carica tre anni.

6. Per la validità delle sedute della Commissione edilizia integrata, oltre alla validità della commissione edilizia prescritta al precedente art.18 comma 2, è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti.

7. Svolgono le funzioni di presidente e segretario della Commissione edilizia integrata rispettivamente il presidente e il segretario della Commissione edilizia.

8. Gli esperti assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive sono dichiarati automaticamente decaduti. Il Consiglio comunale provvede alla sostituzione.

9. Per quanto riguarda le procedure di convocazione, di funzionamento interno, di esame e di espressione e registrazione del parere valgono le modalità previste dai comma 6 e 7 del precedente art.18. Le convocazioni, l'espressione dei pareri e la verbalizzazione degli stessi e delle votazioni vanno tenute distinte e in giorni diversi da quelle della Commissione edilizia, assumendo i due organi ruoli e funzioni diverse nell'espressione di pareri di valenza diversa.

10. Il compenso è stabilito con le stesse modalità di cui al comma 8 dell'art.18.

## **PARTE SECONDA**

### **Capitolo I**

#### **NORME PROCEDURALI**

##### **Art. 20 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. I soggetti aventi titolo all'esecuzione dei lavori di cui al successivo art.22 o i tecnici abilitati, da essi delegati, possono richiedere al dirigente del Servizio il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

2. Il certificato indica la normativa di zona, gli usi previsti e consentiti dal PRG vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico e paesaggistico-ambientale a livello comunale o sovracomunale, cui deve essere conforme ogni intervento.

3. Il certificato, a discrezione del richiedente, può essere allegato alla domanda di concessione edilizia di cui al successivo art.27 o di autorizzazione edilizia di cui al successivo art. 44 o alla denuncia dell'inizio di attività di cui al successivo art. 35.

## Capitolo II

### PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### **Art. 21 - Opere soggette a procedimento autorizzativo comunale**

1. Chiunque abbia titolo di cui al successivo art.22, che intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, di cui al capitolo III della parte prima, deve essere munito di un titolo autorizzativo, tranne nei casi e con le procedure di cui al successivo cap.VI.

2. I titoli che consentono l'esecuzione degli interventi di cui al comma 1 sono:

- a) la concessione edilizia, di cui al successivo capitolo III;
- b) la denuncia di inizio dell'attività, di cui al successivo capitolo IV;
- c) l'autorizzazione edilizia, di cui al successivo capitolo V.

3. Per gli edifici costruiti successivamente all'entrata in vigore della legge 765 del 6 agosto 1967 non possono essere consentiti gli interventi di cui al comma 1, nel caso in cui le opere di cui si chiede l'esecuzione determinino modifiche di parti dell'edificio abusivamente realizzate anche se oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi dell'articolo 31 e seguenti della L 47/85 e dell'art.39 della L 724/94, non ancora esitata, ovvero per le quali è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria; la preclusione di cui al presente comma riguarda, in via esclusiva, le parti dell'edificio abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio, e inoltre i suoli di pertinenza di costruzioni illegittime, limitatamente agli interventi di cui alla lettera b) del comma 2 che, nell'ipotesi, ove consentiti, sono subordinati a provvedimento autorizzativo.

4. La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino o il pagamento della prevista sanzione pecuniaria, rimuove il vincolo all'esecuzione degli interventi.

#### **Art. 22 - Soggetti aventi diritto ai titoli autorizzativi**

1. Hanno diritto a richiedere titoli autorizzativi o a denunciare gli interventi di cui al comma 1 dell'art.21 i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti salvi comunque i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del codice civile;
- g) l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;

- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Aziende municipalizzate, eccetera) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- a) il delegato, procuratore o mandatario;
- b) il curatore fallimentare;
- c) il commissario giudiziale;
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

### **Art. 23 - Documentazione attestante il titolo**

1. I soggetti di cui al precedente art. 22 possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione.

2. Nei casi di cui alla lettera h), il titolo deve essere attestato dal relativo provvedimento autorizzativo.

### **Art. 24 - Opere non soggette ad autorizzazione o concessione**

1. Le seguenti opere non sono soggette a procedimenti amministrativi di cui al precedente art.21:

- a) opere di manutenzione ordinaria, come definitive dal precedente art.5;
- b) opere connesse alla conduzione dell'attività agricola o forestale, nelle aree a esse destinate dagli strumenti urbanistici;
- c) opere di interesse pubblico di cui al successivo art.48.

### **Art. 25 - Progettisti**

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 21, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da progettisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non siano inibito lo svolgimento della libera attività professionale.

## **Capitolo III**

### **CONCESSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 26 - Oggetto**

1. La concessione edilizia è richiesta, con le modalità di cui al successivo art.27, per i seguenti interventi:

- a) le nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate compreso gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d) dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n.457, come definiti dal precedente art.9;
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite dai privati, anche su suolo pubblico ad eccezione di quelle di cui al successivo art.35 lettere d) e f);
- d) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento, o che violino le prescrizioni contenute nella concessione edilizia già rilasciata;
- e) i parcheggi non pertinenziali;
- f) manufatti, impianti ed ogni altra opera collegata all'attività di cava nel rispetto di quanto disposto dalla legge regionale 54/85. Interventi di ricomposizione ambientale delle aree di cave abbandonate nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- g) manufatti, impianti ed ogni altra opera collegata all'attività di ricerca, estrazione ed utilizzazione delle acque sotterranee nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti..

2. Hanno i medesimi effetti della concessione edilizia:

- a) la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art.27 della legge 8 giugno 1990 n.142, con le procedure di cui ai commi 4 e 5, e per le opere e i programmi di cui al comma 1 del medesimo art.27;
- b) la deliberazione consiliare di approvazione del progetto delle opere pubbliche del Comune, ai sensi e con le procedure di cui all'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive integrazioni e modificazioni.
- c) l'approvazione delle opere pubbliche delle amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, con le procedure di cui agli articoli 29 e 31, comma 2 della legge 17 agosto 1942, n.1150 o, se in variante alle stesse, con le procedure di cui all'art.81 del DPR 24 luglio 1977, n.616 e successive modifiche e integrazioni;

#### **Art. 27 - Richiesta e documentazione delle concessioni**

1. La richiesta di concessione edilizia, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.22.

2. Alla domanda devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) autocertificazione comprovante il titolo di cui al precedente art.22;
- b) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori;

- relazione ed elaborati grafici di progetto;
- dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art.21.
- c) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali;
- d) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- e) atto unilaterale d'obbligo o schema di convenzione nel caso di concessioni convenzionate.

## **Art. 28 - Procedure per l'accettazione e il controllo delle concessioni.**

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo e alla emissione del titolo amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di concessione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive integrazioni e modificazioni.

2. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal dirigente del Servizio, previa istruttoria d'ufficio e parere della Commissione edilizia.

3. Il rilascio della concessione edilizia dovrà essere subordinato ai seguenti adempimenti, laddove previsti dalle rispettive norme:

- a) deposito dei progetti, redatti dai professionisti abilitati, per gli impianti di cui all'art.1 della legge 5 marzo 1990, n.46 e relativi decreti di attuazione;
- b) copia dell'autorizzazione prevista dal DPR 24 maggio 1988, n.203, per gli interventi in stabilimenti industriali o altri impianti fissi a uso industriale, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n.443;
- c) pagamento degli oneri di cui all'art.3 della legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni, di cui al successivo art.30.

## **Art. 29 - Atto di concessione**

1. L'atto di concessione edilizia deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) gli estremi dei pareri, laddove richiesti, delle Commissioni Consultive di cui agli artt.16 e 19;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;

k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di concessione, ai sensi dell'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10, di cui al successivo art.32;

2. La concessione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare;

a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

b) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuto deposito delle opere strutturali, ai sensi delle leggi 1086/1971 e 64/1974;

c) di comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del DL n.494/96 oppure quando tale norma non è applicabile, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della L 55/90;

d) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art.28 della legge 9 gennaio 1991, n.10, relativa al contenimento dei consumi energetici;

e) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n.1729/UL;

f) di conservare presso il cantiere copia della concessione e degli elaborati allegati;

g) di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;

h) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;

i) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

3. Nei casi previsti, alla concessione edilizia è allegata, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trasciversi come per legge.

4. La concessione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art.32.

### **Art. 30 - Oneri di concessione**

1. Il rilascio della concessione, ai sensi dell'art.3 della legge del 28 gennaio 1977, n.10, è subordinato al pagamento di un contributo:

a) commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi degli artt.5, così come integrato dal comma 1 dell'art.7 della legge 21 dicembre 1993, n.537, e 10 della legge 28 gennaio 1977 n.10;

b) commisurato al costo di costruzione nella misura determinata da deliberazione comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali, ai sensi degli artt.6, così come modificato dal comma 2 dell'art.7 della legge 21 dicembre 1993, n.537, e 10 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

2. Il contributo di concessione è parzialmente dovuto o non è dovuto nei casi espressamente previsti dalla vigente normativa.

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

4. Le modalità del versamento del contributo di concessione sono stabilite con decreto del Sindaco, in conformità all'art.11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

5. Il ritardato o omesso versamento del contributo di concessione, comporta, previa messa in mora e fino all'entrata in vigore delle relative leggi regionali, l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.3 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive integrazioni e modificazioni.

### **Art. 31 - Decadenza e proroga della concessione**

1. La concessione edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro della concessione entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre 12 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la concessione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal dirigente del Servizio e notificata al concessionario.

3. La concessione edilizia può essere prorogata con la fissazione di un nuovo termine e su istanza motivata del concessionario inoltrata nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o prima dell'ultimazione dei lavori.

4. La proroga del termine di ultimazione dei lavori può essere concessa quando il ritardo nella esecuzione degli stessi derivi da fatti estranei alla volontà dei richiedenti, che siano sopravvenuti a ritardarne il corso. Sarà cura dell'interessato presentare adeguata documentazione al riguardo.

### **Art. 32 - Trasferibilità della concessione**

1. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto della concessione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione medesima. Il dirigente del Servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per la concessione originaria.

### **Art. 33 - Annullamento della concessione**

1. La concessione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della concessione medesima;
- c) quando risulti che la concessione sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

2. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art.28 e operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

### **Art. 34 - Concessione in deroga**

1. La concessione in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente e del presente RE può essere rilasciata, ai sensi e con le modalità dell'art.41-quater della legge 17 agosto 1942, n.1150 e dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357, limitatamente a edifici e impianti pubblici.

2. L'esercizio della deroga, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi e, in mancanza, di cui alle norme degli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/68.

## **Capitolo IV**

### **DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ**

#### **Art. 35 - Oggetto**

1. La denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della legge 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni e integrazioni, va presentata con le modalità di cui al successivo art.36 per tutti gli interventi di cui al comma 7 dell'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n.493, e successive modificazioni e integrazioni, e in particolare per:

- a) le opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, così come definite nei precedenti artt.6, 7 e 8 ;
- b) le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, quali rampe o ascensori esterni ovvero manufatti a ciò preordinati anche con alterazione della sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nei perimetri dei centri storici dallo strumento urbanistico, non modificano la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di nuovi volumi tecnici, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato nel rispetto dei limiti, vincoli e prescrizioni contenute nella specifica regolamentazione comunale concernente i parcheggi.

2. La denuncia di inizio attività è applicabile esclusivamente ove sussistano tutte le condizioni di cui ai commi 8 e 8-bis dell'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive modificazioni e integrazioni

3. La denuncia di inizio attività è inoltre utilizzabile per la realizzazione di opere interne a edifici ancorché insistenti su aree soggette a vincolo paesistico e ambientale.

4. La denuncia di inizio attività ha la medesima efficacia della autorizzazione edilizia e ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.

#### **Art. 36 - Denuncia e documentazione allegata**

1. La denuncia di inizio attività, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.22.

2. Alla denuncia devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) autocerificazione comprovante i titoli di cui al precedente art.22;

- b) nomina del tecnico progettista che assevera le opere a farsi, del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
- c) asseverazione resa dal progettista, con dichiarazione, sulla legittimità della costruzione, o della parte, oggetto dell'intervento;
- d) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori;
  - relazione ed elaborati grafici di progetto;
  - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art.21;
- e) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- f) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- g) atto d'obbligo laddove richiesto.

3. Decorsi venti giorni dalla data di presentazione il denunciante può dare inizio ai relativi lavori, provvedendo:

- all'eventuale deposito ai sensi della legge 5 novembre 1971, n.1086 e 2 febbraio 1974, n.64;
- ad apporre in cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della denuncia d'inizio attività, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n.1729/UL;
- alla conservazione, presso il cantiere, di copia della denuncia e dei documenti ed elaborati di cui al precedente comma 2, con gli estremi di presentazione e accettazione.

### **Art. 37 - Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce**

1. Le procedure relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio delle denunce di inizio dell'attività sono quelle previste dalle leggi in materia e in particolare dall'art.4 della legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive modificazioni e integrazioni e dall'art.19 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art. 38 - Decadenza degli effetti della denuncia**

1. Gli effetti della denuncia di inizio dell'attività decadono nei seguenti casi:

- a) mancato inizio o ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
- b) ritiro da parte del tecnico progettista dell'asseverazione resa;
- c) adozione di nuove previsioni urbanistiche laddove la denuncia risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione.

2. La decadenza viene dichiarata dal dirigente del Servizio e notificata al denunciante.

### **Art. 39 - Vizi della denuncia**

1. Quando risulti che la denuncia sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni o quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi

vigenti o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, si applicano le procedure e le sanzioni di cui all'art.4 della legge 4 dicembre 1993 n.493 e successive modifiche e integrazione.

## **Capitolo V**

### **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

#### **Art. 40 - Oggetto**

1. Sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- a) installazione di infrastrutture di rete, quali condutture elettriche, telefoniche, di gas, idriche, sia da parte di privati che di società concessionarie, quando non siano di pertinenza di singole costruzioni o di complessi immobiliari privati;
- b) occupazione permanente di suolo pubblico o privato per:
  - chioschi ed edicole di giornali, con allacciamento alle reti dei sottoservizi;
  - macchine distributrici compreso i distributori di carburante e loro annessi strettamente necessari alla funzione;
- c) le opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, compreso la sistemazione degli spazi esterni non di pertinenza delle singole costruzioni che non comportino la realizzazione di superfici coperte o volumetriche;
- d) l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero;
- e) installazione di campeggi liberi;
- f) collocamento di ripetitori e impianti ricetrasmittenti di utilità generale e loro volumi tecnici, non al servizio delle singole costruzioni;
- g) costruzione, modificazione e rinnovo di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- h) abbattimento di alberi esistenti in giardini e complessi alberati privati o pubblici;
- i) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- j) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli, ai sensi della legge regionale 24 marzo 1995, n. 8 e successive modifiche e integrazioni;
- k) parcheggi pertinenziali di cui all'art.9, commi 1 e 4 della L 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 41 - Richiesta e documentazione delle autorizzazioni**

1. La richiesta di autorizzazione, redatta in duplice copia di cui una in bollo, è presentata dall'avente titolo di cui al precedente art.22.

2. Alla domanda devono essere allegati, pena la improcedibilità della stessa, di norma i documenti, gli atti e gli elaborati che seguono:

- a) autocertificazione comprovante il titolo di cui al precedente art.22;
- b) progetto delle opere a farsi asseverato da un tecnico abilitato e costituito da:
  - relazione ed elaborati grafici di rilievo, comprensivi di documentazione fotografica a colori;
  - relazione ed elaborati grafici di progetto;
  - dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - dichiarazione sulla legittimità delle opere oggetto dell'intervento secondo i casi di cui al precedente art.21.

- c) pareri e/o autorizzazioni di amministrazioni ed enti non comunali, laddove richiesti dalle relative norme;
- d) bollettino di pagamento delle spese di istruttoria;
- e) atto d'obbligo laddove richiesto.

#### **Art. 42 - Procedure per l'accettazione e il controllo delle autorizzazioni**

1. Le procedure relative all'accettazione, al controllo e alla emissione del provvedimento amministrativo definitivo (rilascio, diniego o archiviazione) delle richieste di autorizzazione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia.

2. Il provvedimento amministrativo di cui al comma 1 è emesso dal dirigente del Servizio, previa istruttoria d'ufficio.

3. Con decreto del dirigente del Servizio ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono stabilite, entro sessanta giorni dall'approvazione del RE, le modalità e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale, relativi alle procedure di cui al comma 1, con particolare riguardo:

- a) alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) alle possibilità di surroga degli organi comunali o di consulenza del Comune eventualmente inadempienti;
- c) alla trasparenza, celerità e certezza di diritto degli atti e delle procedure;
- d) all'individuazione delle forme di silenzio-assenso nel caso di mancato rispetto dei termini del procedimento;
- e) alla informatizzazione delle procedure, anche in relazione alla creazione dell'archivio di documentazione sul processo di trasformazione del territorio comunale, di cui al successivo art. 50.

#### **Art. 43 - Atto di autorizzazione**

1. L'atto di autorizzazione edilizia deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'oggetto della autorizzazione;
- b) le generalità e il codice fiscale del titolare della autorizzazione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della autorizzazione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la autorizzazione;
- f) gli estremi delle autorizzazioni e dei pareri di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la autorizzazione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori.

2. La autorizzazione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare;

- a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) di comunicare la data di inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per

la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del D.Lvo. n.494/96 oppure quando tale norma non è applicabile, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della L. 55/90".

- c) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della autorizzazione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, ai sensi della Circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n.1729/UL;
- d) di conservare presso il cantiere copia della autorizzazione e degli elaborati allegati;
- e) di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;

3. La autorizzazione ha validità esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita ai successori o aventi causa, con le modalità di cui al successivo art.45.

#### **Art. 44 - Decadenza e proroga della autorizzazione**

1. La autorizzazione edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro della autorizzazione entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori nel termine concesso e comunque non oltre 6 mesi dal suo ritiro;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine concesso;
- d) approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove la autorizzazione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di un anno dalla data di inizio.

2. La decadenza viene dichiarata dal dirigente del Servizio e notificata al titolare.

3. La autorizzazione edilizia può essere prorogata, con la fissazione di un nuovo termine, su istanza motivata del titolare inoltrata, nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 45 - Trasferibilità dell'autorizzazione.**

1. L'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

2. In caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto dell'autorizzazione, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'autorizzazione medesima. Il dirigente del Servizio, verificata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

3. In conseguenza della variazione non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per l'autorizzazione originaria.

#### **Art. 46 - Annullamento dell'autorizzazione**

1. L'autorizzazione è annullata, con provvedimento espressamente motivato da ragioni di pubblico interesse, nei seguenti casi:

- a) perché in contrasto con norme, regolamenti e discipline urbanistiche vigenti all'epoca del rilascio;
- b) perché sussistono vizi nel procedimento amministrativo di formazione ed emissione della autorizzazione medesima;
- c) quando risulti che la autorizzazione sia stata rilasciata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a elaborati e pareri contraffatti.

2. Il provvedimento di annullamento è assunto con la medesima procedura del rilascio di cui al precedente art.42 e operando "ex tunc" determina l'illegittimità delle opere eventualmente già realizzate.

## **Capitolo VI**

### **LAVORI DI SICUREZZA E INTERESSE PUBBLICO**

#### **Art. 47 - Lavori di sicurezza**

1. I lavori strettamente necessari a evitare un pericolo imminente per la pubblica o privata incolumità, possono essere eseguiti senza alcun atto amministrativo preventivo, di cui al precedente art.21, non prima di 24 ore dalla comunicazione di cui al successivo comma 2.

2. All'atto della constatazione, va data immediata comunicazione al dirigente del Servizio, al Servizio tecnico circoscrizionale nonché al Comando dei VU e al Comando Provinciale dei VF, denunciando la situazione di pericolo, l'eventuale urgenza e le opere necessarie.

3. Per le costruzioni vincolate ai sensi delle leggi n.1089/1939, n.1497/1939 e n.431/1985, la comunicazione di cui al comma 1 va inviata contestualmente alla Soprintendenza competente.

4. La comunicazione può essere inviata:

- dai soggetti di cui al precedente art.22;
- da un tecnico abilitato, all'uopo delegato da uno dei soggetti di cui al punto precedente.

5. I lavori strettamente necessari, di cui al comma 1, possono consistere in:

- a) opere di puntellamento provvisoriale;
- b) spicconatura di intonaci, rimozione di gronde o pluviali e tubazioni in genere, rimozione di ornate e davanzali, rimozione di opere in ferro quali ringhiere, cancelli eccetera, scomposizione del manto di tegole delle coperture di tetti;
- c) transennamenti di zone costituenti pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità.

6. Nei casi di demolizioni di murature, solai interni o di copertura o di parti limitate di fabbricati per ordinanza dell'amministrazione ex art.38 L 142/90, nella denuncia di inizio dell'attività può anche essere presentato il progetto di ricostruzione, nelle medesime dimensioni e posizioni, delle parti demolite allegando un verbale di consistenza, grafico e fotografico, prima delle demolizioni, redatto dal tecnico di parte e asseverato ai sensi e per gli effetti di legge.

7. Nei casi di cui al comma 3, il progetto di cui al comma 6, deve riportare anche il parere favorevole della Soprintendenza competente.

#### **Art. 48 - Lavori di interesse pubblico**

1. Il Sindaco, con propria ordinanza può disporre le esecuzioni di:

- a) opere di tutela per l'igiene pubblica;
- b) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per il miglioramento della qualità urbana;

2. Nei casi di cui al comma precedente il Sindaco assegna nella medesima ordinanza, un tempo non superiore a 120 giorni. Trascorso tale termine, in caso di mancata ottemperanza, si procederà senza ulteriore avvertenza alla verbalizzazione dell'inadempienza, applicando la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalle leggi e dai provvedimenti comunali vigenti.

3. In caso di ulteriore inadempienza del termine assegnato per il pagamento della sanzione pecuniaria, il Comune può intervenire d'ufficio e a spese dell'interessato sotto le responsabilità penali dovute per il mancato intervento.

**Capitolo VII**  
**PUBBLICITÀ E ACCESSO AGLI ATTI**

**Art. 49 - Pubblicità dei provvedimenti amministrativi**

1. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

2. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

**Art. 50 - Istituzione dell'Atlante edilizio della città di Napoli**

1. Con delibera di Giunta Municipale è istituito l'Atlante edilizio della città di Napoli, con le seguenti finalità:

- documentare, catalogare e rendere disponibile l'archivio storico delle concessioni edilizie;
- catalogare e monitorare le concessioni e le autorizzazioni edilizie via via rilasciate;
- aggiornare periodicamente sulle cartografie comunali le modificazioni del territorio avvenute con riferimento anche alle risorse naturali, ambientali e agricole;
- fornire copia delle documentazioni e delle cartografie;
- rendere disponibile per istituti d'istruzione, culturali e scientifici, i dati relativi ai processi edilizi, anche attraverso bollettini periodici informativi;
- promuovere e partecipare a mostre, convegni e conferenze sull'evoluzione urbanistica della città.
- registrare i nomi dei progettisti degli interventi di cui all'art.26.

2. All'Atlante viene trasferito il patrimonio della cartografia storica della città.

## **PARTE TERZA**

### **Capitolo I**

#### **ESECUZIONE DEI LAVORI**

##### **Art. 51 - Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Servizio la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna al protocollo generale, sottoscritta anche dal direttore dei lavori, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, di cui al successivo art.57. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro quindici giorni.

3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

a) comunicazione, se dovuta, degli estremi dell'avvenuto deposito del progetto strutturale ai sensi dell'art.4 della legge 5 novembre 1971, n.1086 e della legge 2 febbraio 1974, n.64;

b) comunicazione della nomina di un tecnico abilitato al collaudo statico ai sensi dell'art.4 della legge 5 novembre 1971, n.1086 e della legge regionale 7 gennaio 1983, n.9 e relative dichiarazioni di accettazione e compatibilità;

c) comunicazione delle nomine del responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, quando queste figure sono previste ai sensi del decreto legislativo del 14 agosto 1996, n.494 oppure quando non è applicabile il decreto legislativo n.494/96, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della legge 14 marzo 1990, n.55;

d) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art.28 della legge 1 gennaio 1991, n.10;

e) autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale;

f) eventuali nulla osta degli Enti erogatori dei servizi, se interessati dai lavori;

g) dichiarazioni degli operatori tecnici di cui al comma 2 e 4 del successivo art.62.

h) deposito cauzionale provvisorio (con fidejussione bancaria, polizza assicurativa o deposito presso aziende di credito nazionali) pari all'intero importo presunto delle eventuali opere di ripristino, nel caso di interventi che riguardano strade, spazi e edifici pubblici, anche non comunali

i) copia delle comunicazioni inviate all'INPS e all'Ispettorato del Lavoro, laddove prevista dalla normativa vigente.

##### **Art. 52 - Punti fissi di linea e di livello**

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova edificazione o che comunque comportino interferenze con spazi pubblici o reti di pubblico servizio, il titolare di provvedimento amministrativo all'esecuzione dei lavori è tenuto a presentare, con la medesima comunicazione di cui al precedente art.51, la delimitazione delle linee di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza oggetto degli interventi.

2. Il Comune può, entro quindici giorni dalla ricezione della comunicazione, richiedere la determinazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

3. Le operazioni di cui al comma precedente sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal titolare del provvedimento amministrativo e dall'impresa esecutrice dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, ed essere espletata da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.

4. Delle operazioni è redatto verbale, che viene sottoscritto da tutte le parti presenti.

5. Trascorso il termine di cui al comma 2 senza alcun intervento da parte del Comune, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune una relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che descriva in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al medesimo comma 2.

### **Art. 53 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.

2. La concessione o l'autorizzazione o la denuncia di inizio dell'attività e la copia degli elaborati relativi, approvati e timbrati dal Comune, devono essere tenuti in cantiere per ogni verifica da parte degli uffici comunali.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del provvedimento amministrativo a eseguire i lavori, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice, del responsabile del cantiere, ai sensi della Circolare Ministero LP 1 giugno 1990 n.1729/UL. La tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

4. Se, in caso di visite di controllo, viene accertata l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art.15 della legge 28 febbraio 1985 n.47, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si applicano le disposizioni di cui al capo I della medesima legge.

### **Art. 54 - Conduzione del cantiere**

1. Il titolare di provvedimento amministrativo, il costruttore e il direttore dei lavori, nell'ambito delle loro rispettive competenze, sono responsabili della conduzione dei lavori, della conformità delle opere al provvedimento amministrativo rilasciato ed alle modalità esecutive ivi stabilite, nonché di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Durante l'esecuzione dei lavori debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti e in particolare del DL 19 settembre 1994, n.626 e successive

modificazioni e integrazioni e in attuazione del DL 14 agosto 1996 n.494 o della legge 19 marzo 1990, n.55.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, sotto la responsabilità del costruttore. Le recinzioni, devono essere solidamente ancorate e garantire la sicurezza di chi vi transita. Le porte delle recinzioni devono aprirsi verso l'interno. Gli angoli sporgenti devono essere segnalati con strisce bianche e rosse e muniti di luce rossa di segnalazione da accendersi dal tramonto all'alba o in caso di scarsa visibilità. I ponteggi prospicienti strade e spazi pubblici devono essere recintati o rivestiti da pannelli fino all'altezza di 2,00 m.

4. Nel caso di interventi in zone di vincolo ambientale o comunque in edifici che rivestano carattere storico o ambientale, le recinzioni provvisorie, dovranno essere definite in sede di concessione o autorizzazione, presentando il progetto relativo ai materiali, ai colori e alle dimensioni, al fine di garantirne la compatibilità.

5. Quando i lavori comportino l'occupazione temporanea di suolo pubblico il costruttore deve munirsi di autorizzazione comunale che stabilirà dimensioni e periodo di permanenza. Se l'occupazione comporta la recinzione di manufatti, cabine, pozzetti di ispezione, centraline di servizi pubblici deve essere comunque garantito il libero e rapido accesso da parte delle Aziende titolari dei servizi.

6. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I lavori esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti le aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

7. In caso di interruzione dei lavori, deve essere comunque garantita la sicurezza e l'igiene, liberando il cantiere di materiali polverosi o pericolosi, assicurando il deflusso delle acque e mantenendo in efficienza la recinzione. In caso di inadempienza si procede ai sensi del precedente art.47.

### **Art. 55 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare di provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico durante l'esecuzione dei lavori, deve informarne ad horas il Sindaco e le competenti Soprintendenze.

2. Contestualmente i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e lasciare inalterato lo stato dei luoghi, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089.

### **Art. 56 - Varianti al progetto**

1. Gli interventi elencati alle lettere dalla a) alla e) dell'art.8 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, fatto salvo quanto eventualmente stabilito dalla regione Campania con propria legge, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato. Gli interventi di cui innanzi, effettuati su immobili sottoposti a

vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della stessa legge 47/85. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

2. Le variazioni al progetto approvato comportanti un incremento, contenuto nel 2%, dell'entità delle cubature accessorie e dei volumi tecnici o che incidono sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, non costituiscono variazioni essenziali.

### **Art. 57 - Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori**

1. Per tutti gli interventi di cui al precedente articolo 21, i lavori devono essere diretti o collaudati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti ai propri Albi professionali e per i quali non insorgano incompatibilità o sia inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

2. L'esecuzione dei lavori deve essere affidata esclusivamente a impresa idonea, regolarmente iscritta a una Camera di Commercio; nel caso di opere eseguite in economia dal proprietario, quest'ultimo resta obbligato al rispetto delle leggi e dei regolamenti, sia in materia di lavoro che di esecuzione di opere.

3. Il titolare dell'impresa esecutrice dichiara, con autocertificazione, da allegare alla denuncia di inizio dei lavori di cui al precedente art.51, di essere in regola con le norme relative ai contributi previdenziali e assicurativi del personale impegnato nei lavori e di rispondere per i danni verso terzi.

## **Capitolo II**

### **CONCLUSIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 58 Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità**

1. La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal provvedimento autorizzativo e comunicato al Servizio entro trenta giorni debitamente firmato dal titolare, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

2. Per gli interventi di nuova costruzione e, comunque per le opere soggette a concessione edilizie, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, di cui all'art. 221 RD 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dal DPR 22 aprile 1994, n. 425, il titolare del provvedimento autorizzativo deve allegare all'istanza, i seguenti documenti:

a) relazione tecnico-descrittiva di cui al successivo art. 64, delle opere eseguite, debitamente sottoscritta dal direttore dei lavori, anche ai fini dell'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425;

b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086;

c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VF) o dichiarazione del direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;

d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuna per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;

e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi dell'art.9 della legge 5 marzo 1990, n. 46;

f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del DPR 24 maggio 1988, n. 203;

g) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 ;

h) dichiarazione del tecnico del rispetto della legge 13/89 all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del DM 14 giugno 1989, n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);

i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 3 del DPR 22 aprile 1994, n. 425.

#### **Art. 59 Relazione tecnico-descrittiva**

1. Al termine dei lavori il direttore dei lavori redige una relazione tecnico-descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta anche dal collaudatore per le rispettive competenze.

2. Con ordinanza del Sindaco ed in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, sono decretati, entro sessanta giorni dall'approvazione del RE i contenuti e gli eventuali modelli esemplificativi della relazione di cui al precedente comma 1, ed in particolare:

- a) la descrizione dei lavori eseguiti, delle eventuali varianti, sospensioni e riprese dei lavori;
- b) gli estremi del provvedimento autorizzativo e delle eventuali integrazioni;
- c) il confronto tra i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e quelli realizzati.

3. La relazione dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal direttore dei lavori, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal RE, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, nonché che è stata verificata l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

### **Art. 60 Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità**

1. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità non può essere negata in caso di variazioni non essenziali, salvo l'applicazione delle norme sanzionatorie.

2. In caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata.

3. Il termine di trenta giorni di cui al 1 comma può essere interrotto una sola volta dal Comune per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità del Comune e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine, una volta interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

4. Nei successivi 180 giorni il dirigente del Servizio può in ogni caso disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza nella costruzione dei requisiti richiesti.

5. Qualora in sede di controllo, disposto a campione, delle opere eseguite vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella relazione tecnico-descrittiva di cui al precedente art. 64, il dirigente del Servizio comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro un termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

6. Trascorso senza riscontro il termine assegnato, ovvero riscontrando la permanenza di risultanze negative, il dirigente del Servizio dispone la rimozione delle cause e l'esecuzione di opere indispensabili ai fini della rispondenza ai requisiti essenziali, assegnando un tempo congruo ed informando contestualmente l'autorità giudiziaria e l'ordine professionale di appartenenza del Direttore dei lavori e del collaudatore.

7. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite con delibera della Giunta Municipale.

## **Capitolo III**

### **VIGILANZA**

#### **Art. 61 - Vigilanza sui lavori**

1. Il controllo sul territorio dell'esecuzione dei lavori è demandata ai Servizi competenti che si avvalgono degli organi di vigilanza municipale.

2. In caso di verifica dell'esecuzione dei lavori in assenza dei provvedimenti autorizzativi di cui all'art.21 o in difformità degli stessi, gli organi di vigilanza sospendono i lavori e comunicano ai Servizi con relazione scritta le violazioni accertate, applicando le procedure e le sanzioni di cui al capo I della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modifiche e integrazioni.

3. Nel caso di frazionamento di terreni che prefigurano lottizzazioni abusive si applicano le disposizioni di cui all'art.18 della L 47/85 e successive modifiche e integrazioni e in particolare:

a) è vietato il frazionamento o la vendita o atti equivalenti di terreni non edificabili in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione, il numero, l'ubicazione e la eventuale previsione di opere di urbanizzazione e in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio;

b) nel caso di frazionamenti catastali o di trasferimento anche senza frazionamenti catastali, di terreni di superficie inferiore a 10.000 mq., il Servizio competente opera il controllo ai sensi del primo comma.

## **PARTE QUARTA**

### **Capitolo I**

#### **REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE E TECNICA**

##### **Art. 62 - Obiettivi**

1. Per tutti gli interventi vanno assunte, secondo requisiti prestazionali oggettivi e confrontabili, metodologie di controllo di qualità per la promozione e la valorizzazione dell'ambiente, urbano e naturale, in cui si collocano, nonché per il controllo di qualità in termini di sicurezza, igiene, salubrità, fruibilità e risparmio energetico.

2. Il controllo di qualità è demandato agli operatori degli interventi, dal progettista al collaudatore, sotto le proprie competenze e responsabilità, nelle diverse fasi del processo edilizio ed è commisurato e differenziato in relazione all'entità e alle tipologie di intervento.

3. E' fatta salva la possibilità di autonomo controllo da parte del comune o di altri enti pubblici interessati durante l'esecuzione dei lavori e comunque fino alla verifica di conformità edilizia di cui al precedente art. 57. In caso di inosservanza delle norme previste dai requisiti del presente RE o dalle norme nazionali o regionali in materia, si applicano le sanzioni ivi prescritte.

##### **Art. 63 - Normativa tecnico prestazionale**

1. La normativa tecnico prestazionale riferita a requisiti di qualità ambientale sarà definita sulla base dei criteri di indirizzo generale di cui all'allegato A, al fine di una successiva applicazione inderogabile, conseguente all'elaborazione di una normativa di dettaglio concordata con i soggetti interessati.

2. I requisiti contenuti nella normativa tecnico - prestazionale riferita a requisiti di qualità tecnica, di cui all'allegato B, sono essenziali e il loro soddisfacimento è obbligatorio solo laddove richiesto da norme nazionali o regionali in materia.

3. Con successivo atto deliberativo Consiliare verrà costituita un'apposita commissione tecnica che, in un confronto collaborativo con gli ordini professionali e le associazioni di categoria, adeguerà e integrerà, nel termine di 180 giorni, la normativa tecnico - prestazionale di cui agli allegati A e B secondo rigorosi e dettagliati parametri applicativi da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale e che varrà per gli operatori del settore anche come codice di autodisciplina.

4. Aggiornamenti o varianti alla normativa tecnico - prestazionale sono attivati con le medesime procedure e modalità di cui al comma precedente.

## **PARTE QUINTA**

### **Capitolo I**

#### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

##### **Art. 64 - Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.106 del TULCP n.383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

##### **Art. 65 - Modalità procedurali**

1. Con decreto del Sindaco e in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, devono essere stabiliti, entro 90 giorni dall'approvazione del RE, i contenuti, le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti e degli elaborati necessari alla presentazione delle richieste dei titoli autorizzativi, nel rispetto dei principi della semplificazione dei procedimenti, sentiti gli ordini professionali e le associazioni di categoria.

2. Con decreto del Sindaco e in conformità con le norme nazionali e regionali in materia, devono essere stabiliti, entro 90 giorni dall'approvazione del RE, le modalità procedurali e gli eventuali modelli esemplificativi degli atti di competenza comunale con particolare riguardo alle norme in materia di responsabilità del procedimento amministrativo, di semplificazione dell'azione amministrativa e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, di cui alla legge 7 agosto 1990, n.241.

##### **Art. 66 - Norme transitorie**

1. Nelle more delle disposizioni di cui all'articolo n.65, si applicano le disposizioni e i procedimenti generali previsti dal RE o, in mancanza, quelli vigenti o in uso.

##### **Art. 67 - Entrata in vigore e varianti**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, prevalgono queste ultime.

2. In caso di leggi statali e regionali che determinino variazioni o integrazioni alle disposizioni del presente regolamento, esse saranno immediatamente operative.

## **PARTE SESTA**

### **Capitolo I**

#### **REQUISITI DI QUALITA' AMBIENTALE**

##### **Art. 68 - Relazione tra gli edifici**

1. distanza tra le facciate: in tutti gli interventi di recupero di edifici esistenti (compreso gli interventi di ristrutturazione edilizia) nelle zone soggette a conservazione del tessuto urbanistico, la distanza tra le facciate degli edifici va, generalmente, conservata. Nelle zone caratterizzate da edilizia recente o di ristrutturazione urbanistica, per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione la distanza tra le facciate non deve essere inferiore alla metà della media delle altezze degli edifici prospicienti, e comunque non inferiore a 10,00 metri. Vanno comunque rispettate le distanze prescritte dalle norme antisismiche.

2. distanza dai confini: per tutti gli interventi è consentita l'aderenza ai confini di pareti di costruzioni non finestrate o liberi da costruzioni, oppure di almeno 5,00 metri.

3. altezza delle facciate: nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia l'altezza massima delle facciate non può superare l'altezza media dell'intorno urbano di riferimento, costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto della facciata di riferimento. Il progetto può considerare la possibilità di altezze minori o maggiori, che vanno però motivate e documentate in relazione della morfologia urbana e dei caratteri edilizi assunti come sistema di riferimento.

##### **Art. 69 - Facciate**

1. toponomastica : sulle facciate degli edifici è fatto divieto apporre tabelle, lapidi ed insegne, tranne nei casi di cui al successivo art.72. Gli indicatori toponomastici (targhe viarie e numeri civici) sono definiti dal Comune nella forma, nei materiali e nei colori, in modo omogeneo per aree urbane, strade o singoli edifici. Le targhe sono apposte a cura e spese del Comune, i numeri civici a cura e spese dei soggetti interessati (proprietari, costruttori, amministratori di condominio, esercenti,..). Gli indicatori toponomastici che rivestano interesse storico, tipologico o artistico vanno restaurati e conservati in sito.

##### **Art. 70 - Recinzioni**

1. Definizione: ogni recinzione costituisce non solo la separazione di aree anche di natura e uso diversi ma il limite tra spazi dell'architettura. In tal senso l'attenzione verso queste opere contribuisce al miglioramento della qualità urbana complessiva.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi.

3. Livello di prestazione: il requisito può intendersi soddisfatto se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- caratteristiche: cancellate o muri di suddivisione tra confini di proprietà possono assumere tipologie edilizie diverse ma comunque in relazione ad un organico progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza;

Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le recinzioni concorrono alla definizione dell'isolato urbano e pertanto la loro forma, tipologia materica ed altezza sono determinate in funzione delle caratteristiche tipo-morfologiche dell'isolato;

- altezze: le recinzioni possono avere altezze variabili in funzione della tipologia, dell'uso e del grado di sicurezza o di riservatezza da raggiungere, comunque non superiori a 3,00 m. Le recinzioni su spazi e strade pubbliche non possono invece superare un'altezza massima di 2,50 metri dal piano dell'area pubblica. Per gli interventi nei centri storici, nelle zone di vincolo ambientale o, comunque, in edifici che rivestano interesse storico o ambientale, è consentita la conservazione o la realizzazione di recinzioni di altezza maggiore in relazione alle necessità di tutela storico-ambientale;

- materiali: in linea generale le recinzioni possono essere realizzate in muratura di tufo o di mattoni pieni, a vista o intonacata, in ferro, in legno. Le recinzioni in calcestruzzo devono essere rivestite in tufo, in laterizi o in lastre di pietra o intonacate. Le siepi possono essere protette all'interno da reti e cancelli in ferro. Per i colori valgono le medesime prescrizioni di cui all'art. 70 relativo alle facciate.

### **Art. 71 - Vettrine, insegne, tende, pensiline**

1. Definizione: il basamento degli edifici e la continuità degli assi stradali rappresentano gli elementi di riconoscibilità urbana dell'uomo che cammina: ad altezza dell'occhio umano e nella cadenza del tempo della successione dei passi si fruisce principalmente dell'architettura del piano basamentale. Gli elementi architettonici delle botteghe (artigianali, commerciali o terziarie) quali vetrine, vani di ingresso, cornici, insegne, tende, pensiline, sistema di illuminazione, possono costituire un ulteriore e determinante parametro di qualità urbana.

2. Campo di applicazione: tutti gli interventi relativi ai locali commerciali, artigianali e terziari al piano basamentale degli edifici.

3. Livello di prestazione: in linea generale l'intervento sul piano basamentale deve essere unico ed organico: i progetti di recupero o di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione su interi edifici o su intere facciate devono prevedere un intervento coordinato sui locali del piano basamentale e sui suoi elementi architettonici di dettaglio. Nel provvedimento autorizzativo all'esecuzione dei lavori saranno fissati i termini, non superiori a tre anni, di adeguamento dei relativi esercizi. Per interventi sui singoli locali il progetto esplicherà i criteri generali in riferimento ai caratteri edilizi dell'intero edificio e all'architettura della facciata e del suo basamento, adottando parametri conformi. Il Comune potrà disporre progetti unitari di adeguamento per strade, piazze o larghi di particolare interesse pubblico. Il progetto sarà approvato sentite le associazioni di categoria maggiormente rappresentative e dovrà prevedere incentivi ed agevolazioni per i soggetti interessati, tempi idonei per l'adeguamento e forme di surroga in caso di inadempienza nei termini prefissati. Con ordinanze sindacali, ai sensi dell'art. 48, potranno essere intimati interventi di adeguamento alle presenti norme. Si adotteranno inoltre le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi nei centri storici, in zone di vincolo ambientale o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, non è consentito realizzare vetrine, insegne e porte di ingresso sporgenti rispetto al paramento murario del basamento e va conservata la sagoma e la dimensione del vano originario, con il restauro dei materiali di rivestimento delle cornici intorno ad esso. Non sono consentiti impianti e altri mezzi pubblicitari a bandiera o frontali sui balconi.

- nelle altre zone le vetrine, le insegne e gli altri mezzi di pubblicità su pareti non potranno comunque sporgere oltre i 10 cm dal paramento murario. Sono consentiti impianti a bandiera posti ad altezza, misurata dal bordo inferiore, maggiore di 4,50 m dal piano stradale, di sporgenza dal muro non superiore ad 1/5 della larghezza della sede stradale in quel punto e comunque entro il limite massimo di 1 m e di altezza non superiore a 60 cm. Non sono comunque consentiti impianti frontali sui balconi.

## INDICE

### PARTE PRIMA

#### Capitolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e contenuto del regolamento.....	6
---	---

#### Capitolo II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

Art. 2 - Definizioni.....	7
Art. 3 - Parametri edilizi.....	8
Art. 4 - Parametri urbanistici.....	10

#### Capitolo III - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 5 - Manutenzione ordinaria.....	12
Art. 6 - Manutenzione straordinaria.....	12
Art. 7 - Restauro e risanamento conservativo.....	14
Art. 8 - Interventi nei giardini e parchi.....	15
Art. 9 - Ristrutturazione edilizia.....	16
Art. 10 - Ristrutturazione urbanistica.....	16
Art. 11 - Esempificazione delle tipologie di intervento.....	17
Art. 12 - Edificazione.....	17
Art. 13 - Demolizione.....	17
Art. 14 - Destinazioni d'uso.....	17
Art. 15 - Soppalchi.....	18

#### Capitolo IV - COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Art. 16 - Definizione e compiti della Commissione edilizia.....	19
Art. 17 - Composizione della Commissione edilizia.....	19
Art. 18 - Funzionamento della Commissione edilizia.....	20
Art. 19 - Commissione edilizia integrata.....	21

### PARTE SECONDA

#### Capitolo I - NORME PROCEDURALI

Art. 20 - Certificato di destinazione urbanistica.....	22
--	----

#### Capitolo II - PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 21 - Opere soggette a procedimento autorizzativo comunale.....	23
Art. 22 - Soggetti aventi titolo ai provvedimenti autorizzativi.....	23
Art. 23 - Documentazione attestante il titolo.....	24
Art. 24 - Opere non soggette ad autorizzazione o concessione.....	24
Art. 25 - Progettisti.....	24

#### Capitolo III - CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 26 - Oggetto.....	25
Art. 27 - Richiesta e documentazione delle concessioni.....	25
Art. 28 - Procedure per l'accettazione e il controllo delle concessioni.....	26
Art. 29 - Atto di concessione.....	26
Art. 30 - Oneri di concessione.....	27
Art. 31 - Decadenza e proroga della concessione.....	28
Art. 32 - Trasferibilità della concessione.....	28
Art. 33 - Annullamento della concessione.....	29
Art. 34 - Concessione in deroga.....	29

#### Capitolo IV - DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

Art. 35 - Oggetto.....	30
Art. 36 - Denuncia e documentazione allegata.....	30
Art. 37 - Procedure per l'accettazione e la verifica delle denunce.....	31
Art. 38 - Decadenza degli effetti della denuncia.....	31
Art. 39 - Vizi della denuncia.....	31

<b>Capitolo V - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA</b>	
Art. 40 - Oggetto .....	33
Art. 41 - Richiesta e documentazione delle autorizzazioni. ....	33
Art. 42 - Procedure per l'accettazione e il controllo delle autorizzazioni .....	34
Art. 43 - Atto di autorizzazione.....	34
Art. 44 - Decadenza e proroga della autorizzazione. ....	35
Art. 45 - Trasferibilità dell'autorizzazione.....	35
Art. 46 -Annullamento della autorizzazione. ....	35

<b>Capitolo VI - LAVORI DI SICUREZZA E INTERESSE PUBBLICO</b>	
Art. 47 - Lavori di sicurezza .....	37
Art. 48 - Lavori di interesse pubblico .....	37

<b>Capitolo VII - PUBBLICITÀ E ACCESSO AGLI ATTI</b>	
Art. 49 - Pubblicità dei provvedimenti amministrativi.....	39
Art. 50 - Istituzione dell'Atlante edilizio della città di Napoli. ....	39

### **PARTE TERZA**

<b>Capitolo I - ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	
Art. 51 - Comunicazione di inizio dei lavori.....	40
Art. 52 - Punti fissi di linea e di livello.....	40
Art. 53 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	41
Art. 54 - Conduzione del cantiere.....	41
Art. 55 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici .....	42
Art. 56 - Varianti al progetto.....	42
Art. 57 - Operatori tecnici all'esecuzione dei lavori.....	43

<b>Capitolo II - CONCLUSIONE DEI LAVORI</b>	
Art. 58 - Relazione tecnico-descrittiva .....	41
Art. 59 - Rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.....	41
Art. 60 - Relazione tecnico-descrittiva .....	42

<b>Capitolo III - VIGILANZA</b>	
Art. 61 - Vigilanza sui lavori.....	46

### **PARTE QUARTA**

<b>Capitolo I - REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE E TECNICA</b>	
Art. 62 - Obiettivi .....	47
Art. 63 - Normativa tecnico prestazionale .....	47

### **PARTE QUINTA**

<b>Capitolo I - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	
Art. 64 - Sanzioni .....	48
Art. 65 - Modalità procedurali.....	48
Art. 66 - Norme transitorie.....	48
Art. 67 - Entrata in vigore e varianti .....	48

### **PARTE SESTA**

<b>Capitolo I – REQUISITI DI QUALITÀ AMBIENTALE</b>	
Art. 68 – Relazione tra gli edifici .....	46
Art. 69 - Facciate.....	46
Art. 70 - Recinzioni .....	46
Art. 71 – Vetrine, insegne, tende, pensiline .....	47

