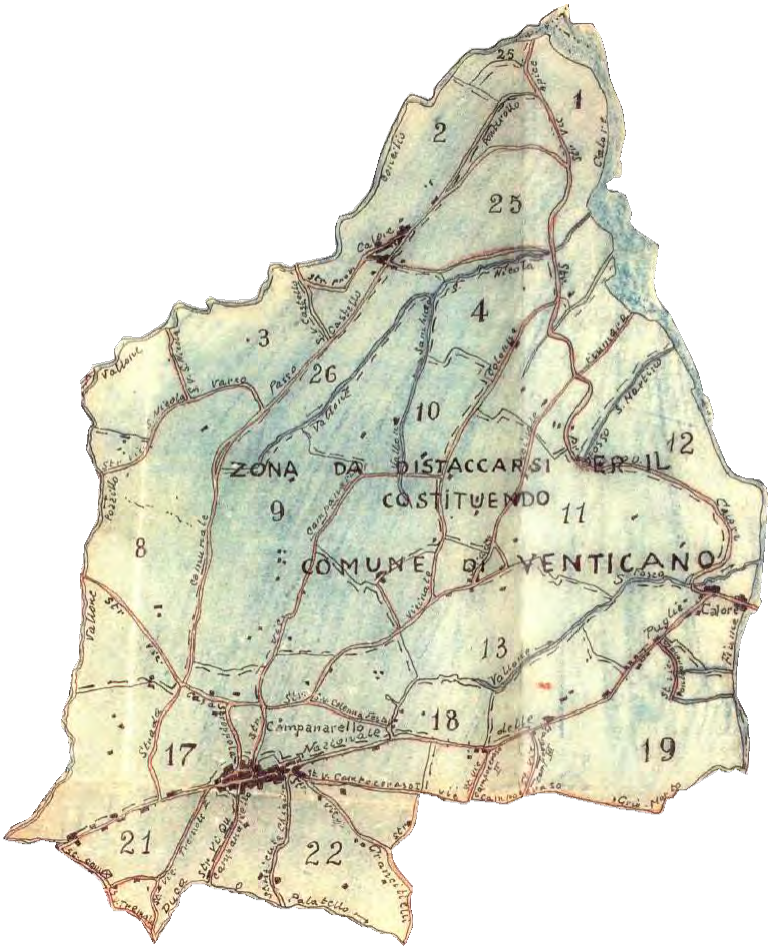
COMUNE DI VENTICANO

Provincia di AVELLINO



Piano Urbanistico Comunale

Legge Regionale n° 16 del 22.12.2004 e ss.mm.ii.

Regolamento di attuazione per il governo del territorio n° 5 del 04.08.2011 e ss.mm.ii.

A.3 Regolamento Urbanistico Edilizio

Il Sindaco
dott. Arturo CAPRIO
il R.U.P.
geom. Fiorentino ALTAVILLA

GRUPPO DI LAVORO

arch. Antonio LO CONTE
Progettista

Irpinia Consulting 4.0
V.A.S.

geol. Fiammetta SARMENTO
Consulenza Geologica

dott. Fiorentino Paolo NITTOLO
Uso Agricolo del Suolo

ing. Roberto IORIO
Zonizzazione Acustica

collaborazioni
arch. Andrea LO CONTE

Data: ottobre 2026

INDICE

PARTE PRIMA – DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 8
TITOLO I – DEFINIZIONI, INTERVENTI E PARAMETRI 8
Capo I – Ambito di applicazione e definizioni generali 8
Art. 1 – Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale 8
Art. 2 – Ambito di applicazione 8
Art. 3 – Rapporto tra RUE, PUC, NTA e normativa sovraordinata 8
Art. 4 – Criteri interpretativi 8
Art. 5 - Rinvio ai requisiti igienico-sanitari e ai regimi normativi speciali 9
Capo II – Definizione degli interventi edilizi 9
Art. 6 – Classificazione degli interventi edilizi 9
Art. 7 – Manutenzione ordinaria 9
Art. 8 – Manutenzione straordinaria 9
Art. 9 – Restauro e risanamento conservativo 10
Art. 10 – Ristrutturazione edilizia 10
Art. 11 – Ristrutturazione urbanistica 10
Art. 12 – Nuova costruzione 10
Art. 13 – Recupero e risanamento delle aree libere 10
Art. 14 – Fattispecie assimilate e frazionamenti 10
Capo III – Indici e parametri urbanistici 11
Art. 15 – Superfici di riferimento 11
Art. 16 – Superficie territoriale (St) e superficie fondiaria (Sf) 11
Art. 17 – Superficie lorda di pavimento (SLP) 11
Art. 18 – Superficie utile (SU) e superficie accessoria 11
Art. 19 – Superficie coperta (Sc) 12
Art. 20 – Volume edilizio (V) 12
Art. 21 – Indici urbanistici 12
Art. 22 – Superficie permeabile (Sp) 12
Art. 23 – Distanze 13
Capo IV - Parametri edilizi 13
Art. 24 – Altezze degli edifici 13
Art. 25 – Piano di riferimento esterno 13
Art. 26 – Numero dei piani 14
Art. 27 – Sagoma (Sg), sedime (Sd) e perimetro edilizio (Pe) 14

Art. 28 – Volumi tecnici (VT) 15
Art. 29 – Locali interrati (Li) e seminterrati (Ls) 15
Art. 30 – Sottotetti (Stt) 16
Art. 31 – Pertinenze edilizie (Pt) 16
Art. 32 – Aggetti, balconi, logge e sporti 17
TITOLO II – DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI 18
Capo I – Principi generali dei procedimenti edilizi 18
Art. 33 – Ambito di applicazione 18
Art. 34 – Rapporti tra RUE, NTA e normativa sovraordinata 18
Art. 35 – Criteri di interpretazione e applicazione dei procedimenti 18
Art. 36 – Responsabilità dei soggetti coinvolti 18
Art. 37 – Rinvio al sistema sanzionatorio 19
Art. 38 – Modalità telematiche di presentazione delle istanze edilizie 19
Art. 39 – Commissione Locale per il Paesaggio 19
Capo II – Sportelli e soggetti coinvolti (SUE / SUAP) 20
Art. 40 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) 20
Art. 41 – Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) 20
Art. 42 – Coordinamento tra SUE e SUAP 20
Art. 43 – Soggetti coinvolti nel procedimento edilizio 20
Art. 44 – Responsabile del procedimento 21
Capo III – Classificazione dei titoli abilitativi 21
Art. 45 – Principi generali in materia di titoli abilitativi 21
Art. 46 – Attività edilizia libera 21
Art. 47 – Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) 22
Art. 48 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) 22
Art. 49 – Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività 22
in alternativa al Permesso di Costruire 22
Art. 50 – Interventi soggetti a Permesso di Costruire 23
Art. 51 – Interventi esclusi dal rilascio di titoli abilitativi edilizi (CILA) 23
Capo IV – Procedimenti edilizi 24
Art. 52 – Disposizioni generali sui procedimenti edilizi 24
Art. 53 – Procedimento per la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) 25
Art. 54 – Procedimento per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) 25
Art. 55 – Procedimento per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al 26

Permesso di Costruire 26
Art. 57 – Permesso di Costruire convenzionato 28
Art. 58 – Proroga, sospensione e decadenza del Permesso di Costruire 29
Art. 59 – Varianti in corso d'opera 30
Art. 60 – Elaborati minimi e documentazione a corredo dei titoli abilitativi 30
Art. 61 – Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione 31
Art. 62 – Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) 31
Capo V – Agibilità e conclusione del procedimento 32
Art. 63 – Segnalazione certificata di agibilità 32
Art. 64 – Conclusione dei procedimenti edilizi 33
PARTE SECONDA – ATTUAZIONE, QUALITÀ E CONTROLLO 34
TITOLO III – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 34
Capo I – Disposizioni generali sull'esecuzione delle opere 34
Art. 65 – Ambito di applicazione 34
Art. 66 – Inizio dei lavori e decorrenza dei termini 34
Art. 67 – Notifica preliminare di cantiere 34
Art. 68 – Soggetti responsabili dell'esecuzione 35
Art. 69 – Obblighi del titolare del titolo abilitativo 35
Art. 70 – Obblighi del direttore dei lavori 35
Art. 71 – Conformità dell'esecuzione al progetto assentito 35
Art. 72 – Coordinamento con i procedimenti edilizi 36
Capo II – Direzione dei lavori e responsabilità tecniche 36
Art. 73 – Direzione dei lavori: ambito e obbligatorietà 36
Art. 74 – Compiti del direttore dei lavori 36
Art. 75 – Responsabilità del direttore dei lavori 37
Art. 76 – Sostituzione del direttore dei lavori 37
Art. 77 – Impresa esecutrice e requisiti soggettivi 37
Art. 78 – Variazione dell'impresa esecutrice 37
Art. 79 – Coordinamento tra direttore dei lavori e impresa esecutrice 37
Art. 80 – Effetti delle irregolarità in fase esecutiva 37
Capo III – Esecuzione delle opere e rispetto del progetto assentito 38
Art. 81 – Conformità delle opere al progetto assentito 38
Art. 82 – Tolleranze costruttive ed esecutive 38
Art. 83 – Difformità edilizie e loro rilevanza 39

Art. 84 – Conformità edilizia e regolarizzazione delle opere 39
Art. 85 – Effetti delle difformità in fase esecutiva 39
Capo IV – Cantieri, sicurezza e opere provvisionali 40
Art. 86 – Ambito di applicazione e coordinamento normativo 40
Art. 87 – Allestimento del cantiere e occupazione delle aree 40
Art. 88 – Opere provvisionali e strutture temporanee 40
Art. 89 – Tutela della sicurezza, dell'igiene e del decoro urbano 40
Art. 90 – Gestione dei materiali e dei rifiuti di cantiere 41
Art. 91 – Vigilanza e provvedimenti in corso d'opera 41
Capo V – Ultimazione dei lavori e adempimenti conseguenti 41
Art. 92 – Ultimazione dei lavori 41
Art. 93 – Comunicazione di fine lavori 42
Art. 94 – Rimozione delle opere provvisionali e ripristino dei luoghi 42
Art. 95 – Verifiche successive all'ultimazione dei lavori 42
Art. 96 – Coordinamento con l'agibilità 42
Capo VI – Vigilanza sull'esecuzione delle opere 42
Art. 97 – Attività di vigilanza edilizia 42
Art. 98 – Accessi e controlli in cantiere 43
TITOLO IV – DISCIPLINA DELL'USO DEI SUOLI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI 44
Capo I – Ambiti del territorio comunale 44
Art. 102 – Ambiti del territorio comunale 44
Capo II – Disciplina degli interventi nel territorio urbanizzato 44
Art. 103 – Ambiti del territorio urbanizzato 44
Art. 104 – Criteri di intervento edilizio 44
Capo III – Disciplina degli interventi nel territorio rurale 44
Art. 105 – Ambiti del territorio rurale 44
Art. 106 – Criteri di intervento nel territorio rurale 45
Capo IV – Nuclei storici e insediamenti di interesse 45
Art. 107 – Ambiti di interesse storico-insediativo 45
Art. 108 – Criteri di compatibilità degli interventi 45
Capo V – Coordinamento con strumenti attuativi e settoriali 45
Art. 109 – Coordinamento con strumenti urbanistici attuativi 45
TITOLO V – STRUMENTI ATTUATIVI E MODALITÀ DI INTERVENTO URBANISTICO 46
Capo I – Disposizioni generali 46

Art. 110 – Ambito di applicazione 46
Capo II – Piani Urbanistici Attuativi (PUA) 46
Art. 111 – Ambiti e presupposti di applicazione dei PUA 46
Art. 112 – Contenuti e finalità dei PUA 46
Capo III – Aree produttive e Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) 46
Art. 113 – Ambiti produttivi e PIP 46
Art. 114 – Criteri di attuazione degli ambiti produttivi 47
Capo IV – Modalità di intervento urbanistico 47
Art. 115 – Intervento diretto e intervento urbanistico coordinato 47
Art. 114 – Coordinamento con rigenerazione urbana e strumenti sovraordinati 47
TITOLO VI – VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI EDILIZIE 47
Capo I – Vigilanza sull'attività edilizia 47
Art. 117 – Oggetto e ambito della vigilanza edilizia 47
Art. 118 – Soggetti competenti alla vigilanza 48
Art. 119 – Modalità di esercizio della vigilanza 48
Art. 120 – Accesso ai cantieri e agli immobili 48
Art. 121 – Coordinamento con altri procedimenti 48
Capo II – Accertamento degli abusi edilizi 49
Art. 122 – Ambito dell'accertamento degli abusi edilizi 49
Art. 123 – Attività di accertamento e verbalizzazione 49
Art. 124 – Comunicazioni e avvio del procedimento 49
Art. 125 – Rapporti con i procedimenti di regolarizzazione 50
Art. 126 – Coordinamento con l'autorità giudiziaria 50
Capo III – Provvedimenti repressivi e sanzioni 50
Art. 127 – Tipologie di provvedimenti repressivi 50
Art. 128 – Ordine di sospensione dei lavori 51
Art. 129 – Ordine di demolizione e ripristino 51
Art. 130 – Sanzioni amministrative pecuniarie 51
Art. 131 – Effetti dei provvedimenti sui titoli edilizi 51
Art. 132 – Rapporti con i procedimenti di sanatoria e regolarizzazione 51
TITOLO VII – PRESCRIZIONI EDILIZIE GENERALI E DISPOSIZIONI TRASVERSALI 52
Capo I – Principi generali e ambito di applicazione 52
Art. 133 – Oggetto e finalità 52
Art. 134 – Rapporto con la normativa sovraordinata 52

Art. 135 – Ambito di applicazione territoriale 52
Art. 136 – Coordinamento con i titoli abilitativi 52
Capo II – Barriere architettoniche e accessibilità 53
Art. 137 – Ambito di applicazione 53
Art. 138 – Riferimenti normativi 53
Art. 139 – Criteri generali di accessibilità 53
Art. 140 – Interventi su edifici esistenti 54
Art. 141 – Deroghe e soluzioni tecniche alternative 54
Art. 142 – Verifica e attestazione 54
Capo III – Decoro urbano e qualità architettonica 54
Art. 143 – Finalità e ambito di applicazione 54
Art. 144 – Principi generali di decoro urbano 54
Art. 145 – Prospetti, materiali e finiture 55
Art. 146 – Elementi tecnologici e impiantistici 55
Art. 147 – Spazi aperti, pertinenze e sistemazioni esterne 55
Art. 148 – Coordinamento con altre discipline 55
Capo IV – Recinzioni, muri di cinta e sistemazioni esterne 55
Art. 149 – Ambito di applicazione 55
Art. 150 – Recinzioni 56
Art. 151 – Muri di cinta 56
Art. 152 – Sistemazioni esterne e pertinenziali 56
Art. 153 – Coordinamento con altre discipline 57
Capo V – Pertinenze, opere edilizie minori e manufatti accessori 57
Art. 154 – Ambito di applicazione 57
Art. 155 – Pertinenze edilizie 57
Art. 156 – Opere edilizie minori 57
Art. 157 – Manufatti accessori 58
Art. 158 – Criteri di inserimento e coordinamento 58
TITOLO VIII – DISPOSIZIONI ECONOMICHE E ATTUATIVE 58
Capo I – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione 58
Art. 159 – Ambito di applicazione 58
Art. 160 – Oneri di urbanizzazione 58
Art. 161 – Costo di costruzione 59
Art. 162 – Riduzioni ed esenzioni 59

Capo II – Monetizzazione delle dotazioni e degli standard urbanistici 59
Art. 163 – Presupposti della monetizzazione 59
Art. 164 – Criteri applicativi 59
Capo III – Convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo e garanzie 59
Art. 165 – Convenzioni urbanistiche 59
Art. 166 – Atti d'obbligo unilaterali 60
Art. 167 – Garanzie 60
TITOLO IX – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 60
Capo I – Disposizioni transitorie 60
Art. 168 – Regime transitorio 60
Art. 169 – Titoli edilizi rilasciati o formatisi 60
Art. 170 – Procedimenti sanzionatori e contenzioso 60
Capo II – Disposizioni finali 61
Art. 171 – Abrogazioni 61
Art. 172 – Clausola di coordinamento 61
Art. 173 – Entrata in vigore 61

PARTE PRIMA – DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I – DEFINIZIONI, INTERVENTI E PARAMETRI

Capo I – Ambito di applicazione e definizioni generali

Art. 1 – Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

1. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) disciplina l'attività edilizia sul territorio comunale in attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia urbanistica ed edilizia, ed in particolare del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e della legge regionale della Campania 22 dicembre 2004, n. 16 e ss.mm.ii.
2. Il RUE definisce le nozioni edilizie e urbanistiche, le categorie di intervento edilizio, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le modalità procedurali, esecutive e di controllo degli interventi, costituendo strumento di attuazione e integrazione del PUC e delle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA).
3. Il presente Regolamento non introduce autonome previsioni urbanistiche né modifica gli assetti pianificatori stabiliti dal PUC e dalle NTA, limitandosi a disciplinarne l'attuazione sotto il profilo edilizio e procedurale

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente RUE si applicano a tutti gli interventi edilizi e alle trasformazioni fisiche del territorio comunale, pubbliche e private, indipendentemente dalla destinazione d'uso e dalla natura del soggetto attuatore.
2. Il RUE trova applicazione agli interventi soggetti a titolo edilizio, nonché, per quanto compatibile, agli interventi ricadenti nell'edilizia libera e a quelli attuati mediante strumenti urbanistici attuativi, nei limiti e secondo le modalità stabilite dal PUC e dalle NTA.
3. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute nelle NTA del PUC, prevalgono queste ultime.

Art. 3 – Rapporto tra RUE, PUC, NTA e normativa sovraordinata

1. Il RUE opera nel rispetto e in coordinamento con il PUC e le relative NTA, redatti ai sensi della legge regionale Campania n. 16/2004 e ss.mm.ii., nonché con la normativa statale e regionale vigente in materia urbanistica ed edilizia, ed in particolare con il DPR n. 380/2001, e con gli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale sovraordinati.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente RUE e quelle del PUC o delle NTA, prevalgono queste ultime; in caso di contrasto con la normativa statale o regionale vigente, prevalgono le disposizioni sovraordinate.
3. Il RUE non può essere interpretato in modo da derogare o modificare disposizioni di legge vigenti, né da introdurre limiti, facoltà o condizioni non espressamente previsti dal PUC, dalle NTA o dalla normativa sovraordinata.

Art. 4 – Criteri interpretativi

1. Le disposizioni del presente RUE sono interpretate in modo coerente con il PUC e le NTA, privilegiando un'applicazione univoca e sistematica delle norme e tenendo conto della prevalenza della sostanza dell'intervento edilizio rispetto alla sua qualificazione formale.

2. In caso di dubbi interpretativi, l'applicazione delle disposizioni deve avvenire secondo criteri di ragionevolezza e proporzionalità, nel rispetto dell'interesse pubblico sotteso alla corretta attuazione delle previsioni urbanistiche e della normativa vigente.

Art. 5 - Rinvio ai requisiti igienico-sanitari e ai regimi normativi speciali

1. Gli interventi edilizi disciplinati dal presente RUE sono soggetti al rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa statale e regionale vigente, ed in particolare dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, dal DPR n. 380/2001 e dalle ulteriori disposizioni settoriali applicabili, in relazione alle condizioni di abitabilità, ai rapporti aero-illuminanti e alle altezze interne dei locali.
2. Il presente Regolamento prende atto dell'esistenza di regimi normativi speciali previsti dalla legislazione statale o regionale, tra cui quelli in materia di rigenerazione urbana di cui alla legge regionale Campania n. 5/2024, applicabili nei limiti e con le modalità ivi stabilite, senza introdurre condizioni, limitazioni o discipline ulteriori.

Capo II – Definizione degli interventi edilizi

Art. 6 – Classificazione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono classificati secondo le categorie definite dalla normativa statale vigente, ed in particolare dall'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
2. Le definizioni delle categorie di intervento edilizio di cui al presente Capo sono assunte dal RUE quale riferimento unitario per l'applicazione delle disposizioni del PUC e delle relative NTA, senza modificarne il contenuto sostanziale.
3. Le disposizioni del presente Capo hanno finalità di coordinamento interpretativo e applicativo e non introducono autonome limitazioni o ampliamenti delle categorie di intervento edilizio previste dalla normativa statale.

Art. 7 – Manutenzione ordinaria

1. Rientrano nella manutenzione ordinaria gli interventi finalizzati alla conservazione dell'efficienza degli edifici e delle relative pertinenze, senza alterazione dei caratteri strutturali, tipologici, formali e funzionali degli stessi.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non comportano incremento di carico urbanistico, modifica delle destinazioni d'uso né incidenza sui parametri urbanistici ed edilizi definiti dal presente RUE e dalle NTA.

Art. 8 – Manutenzione straordinaria

1. Sono qualificati come manutenzione straordinaria gli interventi edilizi rivolti al rinnovamento o alla sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, purché tali interventi siano di carattere locale e conservativo e non comportino modifiche sostanziali dell'organismo edilizio né della configurazione strutturale complessiva, nonché alla realizzazione o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino alterazioni della volumetria complessiva, della sagoma e della destinazione d'uso, salvo quanto ammesso dalla normativa vigente.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono valutati ai fini dell'incidenza sul carico urbanistico esclusivamente nei casi previsti dalla normativa statale o regionale.

Art. 9 – Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali esistenti.
2. Tali interventi non comportano alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio, fatta salva la possibilità di adeguamenti funzionali e impiantistici compatibili con i caratteri dell'edificio e con le previsioni del PUC e delle NTA.

Art. 10 – Ristrutturazione edilizia

1. Sono qualificati come ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.
2. Ai fini dell'applicazione del PUC e del presente RUE, rientrano nella ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione che mantengano i requisiti previsti dalla normativa statale, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle NTA.

Art. 11 – Ristrutturazione urbanistica

1. Costituiscono ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente nei casi e con le modalità previste dal PUC e dalle relative NTA e sono attuati mediante gli strumenti urbanistici attuativi eventualmente prescritti.

Art. 12 – Nuova costruzione

1. Sono qualificati come nuova costruzione gli interventi edilizi non rientranti nelle categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
2. Costituiscono altresì nuova costruzione gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le trasformazioni edilizie che determinano la creazione di nuova volumetria o di nuovi organismi edilizi, secondo le definizioni e i limiti stabiliti dalla normativa vigente e dalle NTA del PUC.

Art. 13 – Recupero e risanamento delle aree libere

1. Sono qualificati come interventi di recupero e risanamento delle aree libere gli interventi che comportano la sistemazione, la riqualificazione o la trasformazione di aree scoperte, anche pertinenziali, senza la realizzazione di nuovi organismi edilizi.
2. Tali interventi non sono assimilati alla nuova costruzione purché non comportino incremento di volumetria, modifica sostanziale dell'assetto urbanistico o alterazione dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PUC e dal presente RUE.

Art. 14 – Fattispecie assimilate e frazionamenti

1. Ai soli fini applicativi e procedurali, sono assimilati agli interventi edilizi i frazionamenti immobiliari che comportano variazione del carico urbanistico o che risultano funzionalmente connessi ad interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo.

2. I frazionamenti che non determinano incremento del carico urbanistico e che non sono accompagnati da opere edilizie restano disciplinati dalla normativa vigente in materia catastale e urbanistica.

Capo III – Indici e parametri urbanistici

Art. 15 – Superfici di riferimento

1. Ai fini dell'applicazione del PUC, delle NTA e del presente Regolamento, sono definite le seguenti superfici urbanistiche ed edilizie: Superficie territoriale (St), Superficie fondiaria (Sf), Superficie lorda di pavimento (Slp), Superficie utile (Su), Superficie coperta (Sc), Superficie permeabile (Sp).
2. Le superfici di cui al presente Capo costituiscono le grandezze di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle NTA.

Art. 16 – Superficie territoriale (St) e superficie fondiaria (Sf)

1. La superficie territoriale (St) è la superficie complessiva di un ambito oggetto di pianificazione o di intervento urbanistico, comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate a opere di urbanizzazione, spazi pubblici o di uso pubblico.

2. La superficie fondiaria (Sf) è la porzione di superficie territoriale effettivamente utilizzabile ai fini edificatori, al netto delle aree destinate o da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle aree escluse dall'edificazione in base alle previsioni del PUC e delle NTA.

3. La determinazione della St e della Sf avviene sulla base degli elaborati del PUC, degli atti di pianificazione attuativa eventualmente vigenti e delle risultanze catastali, fatte salve le rettifiche derivanti da frazionamenti o cessioni legittimamente intervenuti.

Art. 17 – Superficie lorda di pavimento (SLP)

1. La superficie lorda di pavimento (SLP) è data dalla somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, misurate al lordo delle murature perimetrali e interne.

2. Ai fini del calcolo della SLP:

- lo spessore delle murature perimetrali è computato entro uno spessore convenzionale di 30 cm;
- l'eventuale spessore eccedente, qualora derivante esclusivamente dall'adozione di soluzioni tecnologiche finalizzate al rispetto della normativa energetica vigente, può essere escluso dal computo;
- sono escluse dal computo le superfici corrispondenti a vani porta, cavedi tecnici, vani impiantistici e altri spazi privi di autonoma utilizzabilità funzionale, secondo quanto specificato dal presente Regolamento.

3. La Slp costituisce la grandezza di riferimento per il calcolo del volume edilizio e degli indici di edificabilità.

Art. 18 – Superficie utile (SU) e superficie accessoria

1. La superficie utile (SU) è la superficie di pavimento effettivamente utilizzabile ai fini della destinazione d'uso dell'edificio, misurata al netto delle murature, dei pilastri, dei setti strutturali e degli spazi accessori.

2. Non concorrono alla determinazione della SU i locali e gli spazi destinati a funzioni accessorie o di servizio, quali cantine, depositi, locali tecnici, autorimesse, vani scala e spazi di distribuzione comune, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento.
3. Le modalità di distinzione tra superficie utile e superficie accessoria sono applicate in modo uniforme, al fine di evitare duplicazioni o sovrapposizioni nel calcolo delle superfici.

Art. 19 – Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta (Sc) è la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'edificio fuori terra, comprensiva delle murature perimetrali.
2. Ai fini del calcolo della superficie coperta non si considerano gli sporti, gli aggetti e gli elementi accessori privi di appoggio al suolo, nei limiti e secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

Art. 20 – Volume edilizio (V)

1. Il volume edilizio (V) è il volume complessivo dell'edificio, determinato in relazione alla superficie lorda di pavimento e all'altezza dell'edificio, secondo i criteri di misurazione stabiliti dal presente Regolamento e nel rispetto dei valori e delle condizioni applicative definiti dalle NTA del PUC.
2. Non concorrono alla determinazione del volume edilizio i volumi tecnici, purché rispondenti a effettive esigenze funzionali e impiantistiche e non utilizzabili a fini abitativi o produttivi.

Art. 21 – Indici urbanistici

1. Gli indici urbanistici utilizzati dal PUC e dalle NTA del Comune di Venticano comprendono:
    - indice di edificabilità fondiaria (If);
    - rapporto di copertura (Rc);
    - indice di permeabilità (Ip);
    - indice di piantumazione (Ipn);
    - superficie per parcheggi pertinenziali (Spg).
2. L'indice di edificabilità fondiaria (If) è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie fondiaria del lotto.
3. Il rapporto di copertura (Rc) è dato dal rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria.
4. L'indice di permeabilità (Ip) è dato dal rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.
5. L'indice di piantumazione (Ipn) esprime il numero minimo di alberi o essenze arboree da mettere a dimora in rapporto alla superficie del lotto o dell'area di intervento.
6. I valori numerici degli indici sono stabiliti esclusivamente dalle NTA del PUC e trovano applicazione nei soli casi in cui siano espressamente previsti.

Art. 22 – Superficie permeabile (Sp)

1. La superficie permeabile (Sp) è la porzione di area scoperta che consente il naturale assorbimento delle acque meteoriche nel suolo.
2. Sono considerate permeabili le superfici sistemate a verde o con materiali e tecniche costruttive che garantiscono un'adeguata infiltrazione delle acque, secondo criteri coerenti con le finalità di tutela idraulica e ambientale.

Art. 23 – Distanze

1. Le distanze minime da rispettare tra fabbricati (Df), dai confini (Dc) e dalle strade (Ds) sono stabilite dalle NTA del PUC e dalla normativa vigente.
2. Il presente Regolamento disciplina i criteri di misurazione delle distanze, che sono calcolate:
    - dal filo esterno delle murature perimetrali degli edifici;
    - fatta salva l'esclusione di sporti, balconi e aggetti di limitata profondità, come definiti all'art. 32 del Capo IV del presente Titolo, al fine di garantire un'applicazione uniforme delle disposizioni;
    - tenendo conto della sagoma effettiva dell'edificio e del sedime a terra.
3. In caso di ricomposizione delle cortine edilizie, allineamenti stradali o situazioni particolari previste dalle NTA, le distanze sono misurate secondo le modalità specificamente indicate dal PUC e dalla normativa di settore.

Capo IV - Parametri edilizi

Art. 24 – Altezze degli edifici

1. L'altezza dell'edificio (H) è la misura verticale massima dell'organismo edilizio, determinata secondo i criteri di misurazione stabiliti dal presente Regolamento.
2. Ai fini edilizi, l'altezza dell'edificio (H) è misurata dal piano di riferimento esterno legittimamente assentito fino al punto più elevato dell'edificio, con esclusione degli elementi tecnici e degli impianti privi di autonoma utilizzabilità, come definiti nel presente Regolamento.
3. L'altezza del fronte (Hf) è la misura verticale del prospetto dell'edificio, calcolata tra il piano di riferimento esterno e la linea di intersezione tra la facciata e la copertura.
4. L'altezza lorda di piano (Hl) è la distanza verticale intercorrente tra due solai consecutivi, misurata al lordo delle strutture orizzontali, ed è utilizzata ai fini del calcolo delle altezze edilizie complessive e delle volumetrie.
5. L'altezza interna utile (Hi) è la distanza verticale netta tra il pavimento finito e l'intradosso del solaio o della copertura sovrastante ed è rilevante esclusivamente ai fini della conformità igienico-sanitaria dei locali, secondo la normativa vigente.
6. Nei casi di edifici realizzati su terreni in pendenza, qualora i piani seminterrati concorrano al computo del volume edilizio e/o del numero dei piani, l'altezza dell'edificio (H) è determinata come media aritmetica delle altezze misurate sui fronti contrapposti a monte e a valle, calcolate secondo i criteri di cui ai commi precedenti.
7. I limiti massimi di altezza ammessi sono stabiliti dalle NTA del PUC per ciascuna zona o ambito del territorio comunale; il presente Regolamento ne disciplina esclusivamente le modalità di misurazione e di computo.

Art. 25 – Piano di riferimento esterno

1. Il piano di riferimento esterno è la quota assunta come base per la misurazione delle altezze dell'edificio, per la valutazione dell'emergenza dal terreno dei piani e per l'applicazione dei parametri edilizi disciplinati dal presente Regolamento.
2. Il piano di riferimento esterno è individuato in relazione allo stato dei luoghi legittimamente assentito, avuto riguardo al profilo del terreno sistemato o sistemabile in coerenza con l'intervento edilizio e con le previsioni del PUC.

3. Nei casi di edifici realizzati su terreni in pendenza, il piano di riferimento esterno è determinato considerando i fronti contrapposti dell'edificio, secondo i criteri di misurazione stabiliti dal presente Regolamento.
4. Il piano di riferimento esterno non costituisce parametro urbanistico o edilizio autonomo, ma esclusivamente criterio di riferimento per l'applicazione delle disposizioni relative ad altezze, volumi, numero dei piani e locali interrati o seminterrati.

Art. 26 – Numero dei piani

1. Il numero dei piani (Np) di un edificio è determinato in relazione ai livelli praticabili dell'organismo edilizio, secondo i criteri di individuazione e di computo stabiliti dal presente Regolamento.
2. Ai fini del computo del numero dei piani (Np):
    - sono considerati piani fuori terra i livelli aventi il piano di calpestio posto, anche parzialmente, al di sopra del piano di riferimento esterno;
    - i piani interrati e seminterrati concorrono o meno al computo del numero dei piani in base ai criteri di computabilità stabiliti all'articolo 29 del presente Regolamento.
3. Nei casi di edifici realizzati su terreni in pendenza, il computo del numero dei piani è effettuato in coerenza con i criteri di misurazione dell'altezza dell'edificio di cui all'articolo 24 e con i criteri di computabilità dei piani interrati e seminterrati di cui all'articolo 28.
4. Il numero massimo dei piani (Np) ammesso è stabilito dalle NTA del PUC per ciascuna zona o ambito del territorio comunale.

Art. 27 – Sagoma (Sg), sedime (Sd) e perimetro edilizio (Pe)

1. La sagoma dell'edificio (Sg) è il profilo planivolumetrico che delimita l'ingombro complessivo dell'edificio nello spazio, definito dall'insieme delle superfici esterne delle strutture perimetrali, comprensive delle coperture.
2. Il sedime dell'edificio (Sd) è l'area di impronta a terra dell'edificio, determinata dalla proiezione sul piano orizzontale del perimetro esterno delle strutture fuori terra.
3. Il perimetro edilizio (Pe) è la linea chiusa che delimita il contorno esterno dell'edificio, misurata al filo esterno delle murature perimetrali.
4. La sagoma (Sg), il sedime (Sd) e il perimetro edilizio (Pe) costituiscono i riferimenti per:
    - il calcolo delle distanze;
    - la determinazione della superficie coperta;
    - la verifica degli allineamenti e degli arretramenti;
    - la valutazione delle modifiche planivolumetriche degli edifici esistenti.
5. Le modifiche della sagoma (Sg) e del sedime (Sd) sono valutate ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio, in coerenza con le definizioni delle categorie di intervento di cui al Capo II del presente Titolo.

Art. 28 – Volumi tecnici (VT)

1. Sono qualificati come volumi tecnici (VT) i volumi strettamente necessari al funzionamento degli impianti tecnologici dell'edificio e non utilizzabili, né adattabili, a fini abitativi, produttivi o accessori.

2. I volumi tecnici (VT) devono essere:

    - privi di autonomia funzionale;
    - dimensionalmente contenuti allo stretto necessario;
    - direttamente correlati alle esigenze impiantistiche dell'edificio.

3. I volumi tecnici (VT) non concorrono al computo della superficie lorda di pavimento, del volume edilizio e dell'altezza dell'edificio, purché rispondenti ai requisiti di cui ai commi precedenti.

4. La realizzazione dei volumi tecnici (VT) non può essere utilizzata per eludere i limiti dimensionali e i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PUC, dalle NTA e dal presente Regolamento.

Art. 29 – Locali interrati (Li) e seminterrati (Ls)

1. Ai fini del presente Regolamento, sono definiti locali interrati (Li) e locali seminterrati (Ls) i livelli edilizi posti, rispettivamente, totalmente o parzialmente al di sotto del piano di riferimento esterno, come desumibile dalla normativa statale vigente ed in particolare dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. La qualificazione dei locali interrati (Li) e seminterrati (Ls) e la loro incidenza sul computo della superficie lorda di pavimento (SLP), del volume edilizio (V) e del numero dei piani (Np) è effettuata nel rispetto delle definizioni e dei criteri applicativi desumibili dal DPR n. 380/2001, coordinati con le disposizioni del presente Regolamento.

3. I locali interrati (Li) non concorrono, di norma, al computo del volume edilizio (V) e del numero dei piani (Np), salvo che, per caratteristiche dimensionali, funzionali o per emergenza significativa rispetto al piano di riferimento esterno, risultino assimilabili ai piani fuori terra sulla base della normativa statale vigente.

4. I locali seminterrati (Ls) concorrono al computo del volume edilizio (V) e del numero dei piani (Np) quando, in base alle definizioni e ai criteri applicativi desumibili dalla normativa statale vigente, ed in particolare dal DPR 6 giugno 2001, n. 380, risultino assimilabili ai piani fuori terra, in relazione alla loro altezza, alla destinazione d'uso e alla quota di emergenza rispetto al piano di riferimento esterno. In tali casi, il presente Regolamento disciplina esclusivamente gli effetti di tale assimilazione sul computo dei parametri edilizi.

5. Nei casi di edifici realizzati su terreni in pendenza, la valutazione della computabilità dei locali interrati (Li) e seminterrati (Ls) è effettuata in coerenza con i criteri di misurazione dell'altezza dell'edificio (H) di cui all'articolo 24 e del numero dei piani (Np) di cui all'articolo 25, tenendo conto dei fronti a monte e a valle.

6. Ai fini della valutazione della rilevanza edilizia dei locali interrati (Li) e seminterrati (Ls), costituiscono elementi di riferimento oggettivi:

- i requisiti di abitabilità, di altezza interna e di aeroilluminazione stabiliti dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975;
- la destinazione d'uso dei locali, con particolare riguardo alle funzioni accessorie e pertinenziali prive di autonoma rilevanza urbanistica, come desumibile dalla normativa statale vigente.

7. Il rispetto o il mancato rispetto dei requisiti di cui al comma precedente non determina automaticamente l'inclusione o l'esclusione dei locali dal computo dei parametri edilizi, ma costituisce criterio di supporto per la qualificazione dell'intervento, in coordinamento con le disposizioni del presente Regolamento.

8. Restano ferme le eventuali disposizioni della normativa statale o regionale vigente che consentano, in casi specifici, l'utilizzo o il recupero dei locali interrati o seminterrati, senza che il presente Regolamento introduca deroghe autonome ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PUC e dalle NTA.

Art. 30 – Sottotetti (Stt)

1. Per sottotetto (Stt) si intende il volume compreso tra l'ultimo solaio orizzontale dell'edificio e la copertura, delimitato dalle strutture perimetrali e dalla falda o dal solaio di copertura.
2. Il sottotetto (Stt) concorre o meno al computo della superficie lorda di pavimento (SLP), del volume edilizio (V) e del numero dei piani (Np) in relazione alle sue caratteristiche dimensionali, funzionali e di utilizzabilità, secondo le definizioni e i criteri applicativi desumibili dalla normativa statale vigente, coordinati con le disposizioni del presente Regolamento.
3. I sottotetti privi di requisiti di abitabilità e destinati esclusivamente a funzioni accessorie o tecniche non concorrono, di norma, al computo dei parametri edilizi di cui al comma 2, salvo che, per caratteristiche dimensionali o modalità di utilizzo, risultino assimilabili a piani abitabili o comunque utilizzabili.
4. Il rispetto dei requisiti igienico-sanitari relativi all'altezza interna, all'aeroilluminazione e alla destinazione d'uso dei locali costituisce elemento di riferimento ai fini della qualificazione del sottotetto, senza determinare automaticamente la sua inclusione o esclusione dal computo dei parametri edilizi.
5. Nei casi di interventi di recupero, riuso o rifunzionalizzazione dei sottotetti, restano ferme le disposizioni della normativa statale (DM 5 luglio 1975, DPR 380/2001, art. 2bis) e regionale vigente (LR CAMPANIA n. 15/2000), senza che il presente Regolamento introduca deroghe autonome ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PUC e dalle NTA.

Art. 31 – Pertinenze edilizie (Pt)

1. Sono qualificate come pertinenze edilizie (Pt) le opere e i manufatti destinati in modo durevole al servizio o all'uso accessorio di un edificio principale, privi di autonoma rilevanza urbanistica e funzionale.

2. Le pertinenze edilizie (Pt) sono tali quando:

- risultano funzionalmente e strutturalmente subordinate all'edificio principale;
- non determinano incremento autonomo del carico urbanistico;
- non configurano nuovi organismi edilizi.

3. Le pertinenze edilizie (Pt) non concorrono, di norma, al computo della superficie lorda di pavimento (SLP), del volume edilizio (V) e del numero dei piani (Np), salvo che, per dimensioni, caratteristiche costruttive o modalità di utilizzo, assumano autonoma rilevanza edilizia o urbanistica.

4. La qualificazione di un'opera come pertinenza edilizia è effettuata in coerenza con le definizioni e i principi desumibili dalla normativa statale vigente, ed in particolare dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, coordinati con le disposizioni del presente Regolamento.

5. Non sono considerate pertinenze edilizie le opere che, per consistenza, destinazione d'uso o autonomia funzionale, comportino la realizzazione di nuova superficie, nuovo volume o nuovo carico urbanistico, ancorché denominate come tali.

Art. 32 – Aggetti, balconi, logge e sporti

1. Ai fini del presente Regolamento, sono definiti:
- aggetti gli elementi edilizi sporgenti rispetto al filo esterno delle murature perimetrali;
- balconi le strutture aggettanti praticabili, accessibili da unità immobiliari;
- logge gli spazi coperti e aperti su uno o più lati, rientranti nella sagoma dell'edificio;
- sporti gli elementi sporgenti privi di funzione praticabile, quali cornicioni, pensiline e analoghi elementi di finitura.

2. Gli aggetti, i balconi, le logge e gli sporti concorrono alla determinazione della sagoma (Sg) e del perimetro edilizio (Pe) dell'edificio quando presentano caratteristiche dimensionali e costruttive tali da incidere sull'ingombro planivolumetrico complessivo dell'organismo edilizio.

3. Ai fini del calcolo della superficie coperta (Sc), non sono considerati gli sporti e gli aggetti privi di appoggio al suolo e di limitata profondità, purché non configurino spazi stabilmente utilizzabili o assimilabili a superfici praticabili.

4. Ai fini del rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati, gli aggetti, i balconi e gli sporti di limitata profondità non sono computati, purché non determinino un incremento sostanziale dell'ingombro edilizio, secondo i criteri di misurazione stabiliti dal presente Regolamento.

5. Le logge rientranti nella sagoma dell'edificio sono considerate parte integrante dell'organismo edilizio e concorrono alla determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici in funzione delle loro caratteristiche dimensionali e funzionali.

6. Gli aggetti, i balconi, le logge e gli sporti non possono essere realizzati o utilizzati in modo tale da eludere i limiti di altezza, di distanza, di superficie o di volume stabiliti dal PUC, dalle NTA e dal presente Regolamento.

TITOLO II – DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI E DEI TITOLI ABILITATIVI

Capo I – Principi generali dei procedimenti edilizi

Art. 33 – Ambito di applicazione

1. Il presente Titolo disciplina i procedimenti edilizi e i titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi realizzabili nel territorio comunale, in attuazione del PUC e delle relative NTA, ai sensi del DPR 380/2001, nonché in conformità alla L.R. Campania 16/2004 e ss.mm.ii.

2. Le disposizioni del presente Titolo si applicano a tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, fatti salvi i casi espressamente esclusi o diversamente disciplinati dalla normativa statale o regionale vigente.

Art. 34 – Rapporti tra RUE, NTA e normativa sovraordinata

1. I procedimenti edilizi e i titoli abilitativi sono disciplinati dal presente Regolamento in coordinamento con le NTA del PUC, ai sensi dell'art. 10 della L.R. Campania 16/2004, nonché nel rispetto della normativa statale vigente in materia edilizia.

2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle della normativa statale, prevalgono queste ultime, ai sensi dell'art. 1 del DPR 380/2001.

3. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle della normativa regionale vigente, prevalgono le disposizioni regionali, ai sensi dell'art. 2 della L.R. Campania 16/2004.

4. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e le NTA del PUC, prevalgono le NTA, quali atti di pianificazione urbanistica generale.

Art. 35 – Criteri di interpretazione e applicazione dei procedimenti

1. L'individuazione del titolo abilitativo edilizio applicabile a ciascun intervento è effettuata in conformità agli artt. 6, 6-bis, 10, 22 e 23 del DPR 380/2001, sulla base delle caratteristiche oggettive dell'intervento e non della qualificazione formale attribuita dal soggetto richiedente.

2. I procedimenti edilizi sono istruiti nel rispetto dei principi di semplificazione, proporzionalità e adeguatezza, ai sensi degli artt. 1 e 19 della L. 241/1990, per quanto compatibili con la disciplina edilizia.

3. Le disposizioni procedurali del presente Titolo non introducono deroghe automatiche ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PUC, dalle NTA e dal presente Regolamento, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla normativa statale o regionale vigente, ivi inclusi quelli disciplinati dalla L.R. Campania 5/2024, per quanto applicabili.

Art. 36 – Responsabilità dei soggetti coinvolti

1. Il soggetto avente titolo all'esecuzione dell'intervento edilizio è responsabile della veridicità delle dichiarazioni rese e della conformità dell'intervento alle norme vigenti, ai sensi degli artt. 20, 22 e 23 del DPR 380/2001.

2. Il progettista, il direttore dei lavori e gli altri tecnici incaricati rispondono, ciascuno per le proprie competenze, della conformità urbanistica, edilizia e procedurale dell'intervento, ai sensi degli artt. 29 e 30 del DPR 380/2001.

3. La presentazione dei titoli abilitativi edilizi non esonera i soggetti coinvolti dall'acquisizione delle ulteriori autorizzazioni, pareri o nulla osta eventualmente richiesti dalla normativa vigente, ivi compresi quelli previsti dal D.lgs. 42/2004, dalla normativa sismica, igienico-sanitaria e dalle altre disposizioni di settore.

Art. 37 – Rinvio al sistema sanzionatorio

1. Le violazioni delle disposizioni procedurali relative ai titoli abilitativi edilizi sono soggette alle sanzioni previste dagli artt. 31 e ss. del DPR 380/2001, nonché dalle corrispondenti disposizioni della normativa regionale vigente.

2. Il presente Regolamento non introduce autonome fattispecie sanzionatorie, limitandosi a disciplinare i procedimenti edilizi nell'ambito delle competenze comunali, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001.

Art. 38 – Modalità telematiche di presentazione delle istanze edilizie

1. La presentazione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni relative ai procedimenti edilizi avviene in modalità telematica, quale modalità ordinaria e preferenziale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente.

2. Per gli interventi connessi all'esercizio di attività produttive, la presentazione delle pratiche edilizie avviene esclusivamente tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), ai sensi del DPR 160/2010, attraverso il portale telematico nazionale "impresainungiorno.gov.it", con riferimento al Comune di Venticano.

3. Le pratiche edilizie non riconducibili ad attività produttive sono comunque presentate in forma telematica, secondo le modalità organizzative stabilite dal Comune, anche tramite il SUAP, quale canale unico di accesso digitale ai procedimenti edilizi.

4. La trasmissione telematica delle istanze produce gli effetti giuridici previsti dalla normativa vigente in materia di procedimento amministrativo e di documentazione informatica.

5. Le specifiche tecniche relative alle modalità di presentazione, al formato e al peso massimo degli allegati, nonché alle modalità di integrazione documentale, sono definite dagli strumenti informatici utilizzati e dalle eventuali disposizioni organizzative comunali.

Art. 39 – Commissione Locale per il Paesaggio

1. Il Comune di Venticano si avvale della Commissione Locale per il Paesaggio, istituita ai sensi della normativa statale e regionale vigente, quale organo tecnico-consultivo per l'espressione dei pareri in materia paesaggistica.

2. La composizione, le competenze, le modalità di funzionamento e i casi di intervento della Commissione Locale per il Paesaggio sono disciplinati dal Regolamento comunale vigente.

3. I pareri espressi dalla Commissione Locale per il Paesaggio costituiscono atti endoprocedimentali nell'ambito dei procedimenti edilizi e paesaggistici, nei casi previsti dalla normativa vigente.

4. Il presente Regolamento non modifica né integra le disposizioni del Regolamento della Commissione Locale per il Paesaggio, al quale si rinvia integralmente.

Capo II – Sportelli e soggetti coinvolti (SUE / SUAP)

Art. 40 – Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è il punto unico di accesso per i procedimenti edilizi di competenza comunale, ai sensi dell'art. 5 del DPR 380/2001 e della normativa regionale vigente.

2. Il SUE cura, in particolare:

a. la ricezione delle istanze, segnalazioni e comunicazioni relative ai titoli abilitativi edilizi;
b. l'istruttoria dei procedimenti edilizi;
c. il coordinamento con gli uffici comunali competenti e con le altre amministrazioni eventualmente coinvolte;
d. la trasmissione degli atti e dei provvedimenti conclusivi del procedimento.

3. Il SUE assicura il rispetto dei termini procedimentali e la corretta applicazione delle disposizioni del presente Regolamento, del PUC e delle relative NTA, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente.

Art. 41 – Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è competente per i procedimenti edilizi relativi ad interventi connessi all'esercizio di attività produttive, ai sensi del DPR 160/2010 e della normativa regionale vigente.

2. Nei procedimenti di competenza del SUAP, le funzioni attribuite allo SUE per gli aspetti edilizi sono esercitate in forma coordinata tramite il SUAP, che opera quale unico punto di riferimento per il richiedente.

3. Restano ferme le competenze istruttorie del SUE in materia edilizia, che sono svolte in raccordo con il SUAP secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Art. 42 – Coordinamento tra SUE e SUAP

1. Il coordinamento tra SUE e SUAP è assicurato al fine di garantire:

   a. l'unicità del procedimento;
   b. la semplificazione amministrativa;
   c. la certezza dei tempi procedimentali.

2. Nei procedimenti che coinvolgono profili edilizi e produttivi, gli adempimenti istruttori sono svolti in modo integrato, evitando duplicazioni e sovrapposizioni, ai sensi degli artt. 4 e 7 del DPR 160/2010.

3. Il coordinamento avviene nel rispetto delle competenze attribuite ai diversi soggetti dalla normativa statale e regionale vigente.

Art. 43 – Soggetti coinvolti nel procedimento edilizio

1. Sono soggetti coinvolti nel procedimento edilizio:

a. il richiedente o avente titolo;
b. il progettista e gli altri tecnici incaricati;
c. il direttore dei lavori;
d. il responsabile del procedimento;
e. gli uffici comunali competenti;

f. gli enti e le amministrazioni eventualmente chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o autorizzazioni.

2. Ciascun soggetto opera nell'ambito delle competenze e delle responsabilità attribuite dalla normativa vigente e dal presente Regolamento.

Art. 44 – Responsabile del procedimento

1. Per ciascun procedimento edilizio è individuato un responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/1990, cui competono:

a. il coordinamento dell'istruttoria;
b. la verifica della completezza e regolarità della documentazione presentata;
c. la cura dei rapporti con il richiedente e con i soggetti coinvolti;
d. la proposta di conclusione del procedimento.

2. Il responsabile del procedimento assicura il rispetto dei termini procedimentali e l'osservanza delle disposizioni normative applicabili, ferma restando la responsabilità dei soggetti proponenti e dei tecnici incaricati.

Capo III – Classificazione dei titoli abilitativi

Art. 45 – Principi generali in materia di titoli abilitativi

1. Gli interventi edilizi sono assoggettati ai titoli abilitativi previsti dalla normativa statale vigente, ai sensi degli artt. 6, 6-bis, 10, 22 e 23 del DPR 380/2001, in relazione alle caratteristiche oggettive dell'intervento e ai suoi effetti urbanistici ed edilizi.

2. La classificazione del titolo abilitativo applicabile è effettuata in conformità alle categorie di intervento edilizio definite dall'art. 3 del DPR 380/2001, nonché alle disposizioni della normativa regionale vigente, ivi comprese le LL.RR. Campania 19/2001 e ss.mm. ii 16/2004 e ss.mm.ii.

3. Il presente Regolamento non introduce titoli abilitativi diversi o ulteriori rispetto a quelli previsti dalla normativa statale, ma ne disciplina l'applicazione procedurale e interpretativa in ambito comunale, al fine di agevolare l'istruttoria e la progettazione.

Art. 46 – Attività edilizia libera

1. Sono realizzabili senza titolo abilitativo gli interventi riconducibili all'attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001, nonché delle ulteriori disposizioni statali e regionali vigenti.

2. Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi di attività edilizia libera:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- opere temporanee per attività contingenti e rimosse entro i termini di legge;
- opere di eliminazione di barriere architettoniche che non comportino realizzazione di rampe o ascensori esterni;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- installazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

e tutto quant'altro indicato nel GLOSSARIO – EDILIZIA LIBERA (ai sensi del D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222) su G.U. del 07.042018.

3. L'esecuzione di interventi di edilizia libera non esonera dal rispetto delle disposizioni urbanistiche, edilizie, antisismiche, di sicurezza, igienico-sanitarie, paesaggistiche e di tutela dei beni culturali.

Art. 47 – Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

1. Sono subordinati a CILA gli interventi edilizi individuati ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001, come integrato dalla normativa regionale vigente.

2. Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi soggetti a CILA:

- interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino parti strutturali dell'edificio;
- opere di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari che non comportino incremento di volumetria o modifica della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante;
- realizzazione o integrazione di impianti tecnologici interni agli edifici;
- modifiche distributive interne alle singole unità immobiliari.

3. La CILA è corredata dalle asseverazioni e dalla documentazione tecnica previste dalla normativa statale e regionale ed è presentata al SUE prima dell'inizio dei lavori.

Art. 48 – Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Sono subordinati a SCIA gli interventi edilizi individuati ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001, nonché dalla normativa regionale vigente.

2. Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi soggetti a SCIA:

- interventi di manutenzione straordinaria che interessino parti strutturali;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche della volumetria complessiva o dei parametri urbanistici;
- mutamenti della destinazione d'uso non rilevanti dal punto di vista urbanistico, ove ammessi.

3. La SCIA abilita all'immediato avvio dei lavori, fatti salvi i poteri di controllo e verifica dell'amministrazione comunale, ai sensi della normativa vigente.

Art. 49 – Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire

Sono subordinati a SCIA gli interventi edilizi individuati ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001, nonché dalla normativa regionale vigente.

Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi soggetti a SCIA in alternativa al PDC:

- gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);

- gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi
- gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Per la SCIA alternativa al PDC il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Art. 50 – Interventi soggetti a Permesso di Costruire

1. Sono subordinati a Permesso di Costruire gli interventi edilizi individuati ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001, nonché quelli ulteriormente assoggettati a tale titolo dalla normativa regionale vigente.
2. Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi soggetti a Permesso di Costruire:
   - interventi di nuova costruzione;
   - interventi di ristrutturazione urbanistica;
   - interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della volumetria, della sagoma o dei parametri urbanistici;
   - realizzazione di manufatti edilizi autonomi e di opere che incidano in modo significativo sull'assetto del territorio.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla conformità dell'intervento al PUC, alle NTA, al presente Regolamento e alla normativa statale e regionale vigente e segue le procedure innanzi descritte dagli artt. 40-44, nonché del successivo CAPO IV.

Art. 51 – Interventi esclusi dal rilascio di titoli abilitativi edilizi (CILA)

1. Sono esclusi dal rilascio di titoli abilitativi edilizi gli interventi espressamente individuati dalla normativa statale o regionale vigente, ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001 ma soggetti alla presentazione della sola Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), anche per via telematica.
2. Rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi esclusi dal rilascio di titoli abilitativi edilizi:
   - interventi di manutenzione ordinaria;
   - opere temporanee per esigenze contingenti e da rimuovere entro i termini previsti dalla normativa vigente;
   - opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;

- installazione di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, nei limiti dimensionali e funzionali previsti dalla normativa vigente;
- opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni che non comportino realizzazione di volumetria o modifica dei parametri urbanistici;
- interventi di eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, né alterazioni della sagoma dell'edificio;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali.

3. L'esclusione dal rilascio del titolo abilitativo edilizio non esonera dall'obbligo di acquisire gli eventuali atti di assenso, autorizzazioni, pareri o nulla osta prescritti dalla normativa di settore, ivi compresi quelli in materia paesaggistica, ambientale, sismica, di sicurezza e di tutela dei beni culturali.

4. Resta fermo che, qualora un intervento formalmente riconducibile alle fattispecie di cui ai commi precedenti comporti effetti urbanistici o edilizi rilevanti, trova applicazione il titolo abilitativo previsto dalla normativa statale o regionale vigente.

Capo IV – Procedimenti edilizi

Art. 52 – Disposizioni generali sui procedimenti edilizi

1. Il presente Capo disciplina le modalità di svolgimento dei procedimenti edilizi relativi ai titoli abilitativi di cui al Capo III, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, ed in particolare del DPR 380/2001, nonché dei principi generali di cui alla L. 241/1990.

2. I procedimenti edilizi sono istruiti dal SUE o dal SUAP, secondo le rispettive competenze, e si svolgono mediante le seguenti fasi fondamentali:

- presentazione dell'istanza, segnalazione o comunicazione;
- verifica della completezza formale della documentazione;
- istruttoria tecnica e amministrativa;
- eventuale acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso;
- conclusione del procedimento, secondo le modalità previste per ciascun titolo abilitativo.

3. I termini di conclusione dei procedimenti edilizi, nonché gli effetti dell'eventuale decorso degli stessi, sono quelli stabiliti dalla normativa statale e regionale vigente e sono specificati nei successivi articoli del presente Capo in relazione a ciascun titolo abilitativo.

4. Ove previsto dalla normativa vigente, trovano applicazione i meccanismi di silenzio-assenso, silenzio significativo o efficacia immediata del titolo, nei limiti e con le modalità stabilite dal DPR 380/2001 e dalla L. 241/1990.

5. Restano ferme le disposizioni in materia di:

- controlli successivi dell'amministrazione;

- poteri di verifica, conformazione, inibizione e repressione;
- decadenza, sospensione o inefficacia dei titoli abilitativi, come disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente.

6. Il presente Capo disciplina altresì i procedimenti connessi al rilascio di atti e certificazioni di competenza comunale in materia edilizia e urbanistica, nonché gli adempimenti procedurali relativi agli oneri di urbanizzazione e al contributo di costruzione, nei limiti delle competenze attribuite al Comune.

Art. 53 – Procedimento per la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

1. Il procedimento relativo alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) è disciplinato ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001, nonché della normativa regionale vigente.

2. La CILA è presentata al SUE o al SUAP, secondo le rispettive competenze, prima dell'inizio dei lavori, ed è corredata dalla relazione tecnica asseverata e dagli elaborati progettuali previsti dalla normativa statale e regionale vigente.

3. La presentazione della CILA abilita all'immediato avvio dei lavori, fermo restando il potere dell'amministrazione comunale di effettuare verifiche sulla completezza e regolarità formale della documentazione presentata.

4. Entro il termine previsto dalla normativa vigente, il Comune può:

- richiedere integrazioni documentali;
- adottare motivati provvedimenti di sospensione o di divieto di prosecuzione dei lavori, nei casi previsti dalla legge.

5. Qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la mancanza dei presupposti o dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, il Comune adotta i provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 6-bis, co. 5, del DPR 380/2001, fatti salvi gli ulteriori profili di responsabilità.

6. Il procedimento relativo alla CILA non prevede l'adozione di un provvedimento espresso di assenso da parte dell'amministrazione e si conclude mediante gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, ivi compresa la comunicazione di fine lavori, fatti salvi i poteri di controllo e di repressione dell'abuso esercitabili dal Comune.

7. Restano fermi gli obblighi relativi:

- al rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie;
- all'acquisizione degli eventuali atti di assenso previsti dalla normativa di settore;
- alla comunicazione di fine lavori.

Art. 54 – Procedimento per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

1. Il procedimento relativo alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) è disciplinato ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001, nonché dell'art. 19 della L. 241/1990, per quanto compatibile.

2. La SCIA è presentata al SUE o al SUAP, secondo le rispettive competenze, prima dell'inizio dei lavori, ed è corredata dalle asseverazioni, dagli elaborati progettuali e dalla documentazione previsti dalla normativa statale e regionale vigente.

3. La presentazione della SCIA abilita all'immediato avvio dei lavori, sotto la responsabilità del soggetto avente titolo e dei tecnici incaricati, fatti salvi i poteri di controllo dell'amministrazione comunale.

4. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA, il Comune può:

   - verificare la sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla normativa vigente;
   - adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi, ai sensi dell'art. 19, co. 3, della L. 241/1990;
   - richiedere la conformazione dell'attività, ove consentita dalla legge.

5. Decorso il termine di cui al comma 4 senza l'adozione di provvedimenti inibitori o conformativi, l'attività si intende assentita, ferma restando la possibilità di intervento dell'amministrazione nei casi previsti dalla normativa vigente.

6. Il procedimento relativo alla SCIA non si conclude con un provvedimento espresso di assenso, ma mediante:

   - il decorso dei termini per l'esercizio dei poteri di controllo;
   - l'eventuale adozione di provvedimenti di conformazione o repressione;
   - gli adempimenti finali previsti dalla normativa vigente, ivi compresa la comunicazione di fine lavori, ove dovuta.

7. Restano fermi:

   - gli obblighi di acquisizione degli eventuali atti di assenso previsti dalla normativa di settore;
   - i poteri di vigilanza e controllo successivi esercitabili dal Comune;
   - le responsabilità e le sanzioni previste dalla normativa statale e regionale vigente in caso di dichiarazioni mendaci o di interventi eseguiti in difformità.

Art. 55 – Procedimento per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire

Il procedimento relativo alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire (SCIA) è disciplinato dall'art. 23 del DPR 380/2001, nonché dell'art. 19 della L. 241/1990, per quanto compatibile.

La SCIA in alternativa al Permesso di Costruire è presentata al SUE o al SUAP, secondo le rispettive competenze, prima dell'inizio dei lavori, ed è corredata dalle asseverazioni, dagli elaborati progettuali e dalla documentazione previsti dalla normativa statale e regionale vigente.

La presentazione della SCIA deve essere presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, sotto la responsabilità del soggetto avente titolo e dei tecnici incaricati, fatti salvi i poteri di controllo dell'amministrazione comunale.

Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA, il Comune può:

- verificare la sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla normativa vigente;
- adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi, ai sensi dell'art. 19, co. 3, della L. 241/1990;
- richiedere la conformazione dell'attività, ove consentita dalla legge.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Decorso tale termine senza l'adozione di provvedimenti inibitori o conformativi, l'attività si intende assentita.

Restano fermi:

- gli obblighi di acquisizione degli eventuali atti di assenso previsti dalla normativa di settore;
- i poteri di vigilanza e controllo successivi esercitabili dal Comune;
- le responsabilità e le sanzioni previste dalla normativa statale e regionale vigente in caso di dichiarazioni mendaci o di interventi eseguiti in difformità.

Art. 56 – Procedimento per il Permesso di Costruire

1. Il procedimento relativo al Permesso di Costruire è disciplinato ai sensi degli artt. 10 e 20 del DPR 380/2001, nonché della normativa regionale vigente in materia edilizia e urbanistica.

2. La domanda di Permesso di Costruire è presentata al SUE o al SUAP, secondo le rispettive competenze, ed è corredata dalla documentazione progettuale, tecnica e amministrativa prevista dalla normativa statale, regionale e dal presente Regolamento.

3. Il responsabile del procedimento verifica la completezza formale della documentazione presentata e, ove necessario, può richiedere integrazioni documentali entro i termini e con le modalità previste dall'art. 20, co. 3, del DPR 380/2001.

4. Il termine ordinario per la conclusione del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire è pari a sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza, salvo i casi di sospensione o interruzione previsti dalla normativa vigente; nei casi di particolare complessità istruttoria, il termine può essere raddoppiato, ai sensi dell'art. 20 comma 7 del DPR 380/2001.

5. Ove siano necessari pareri, nulla osta o atti di assenso di altre amministrazioni, il termine di conclusione del procedimento è sospeso nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.

6. Decorso il termine per la conclusione del procedimento senza l'adozione di un provvedimento espresso di diniego, si forma il silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 20, co. 8, del DPR 380/2001, fatti salvi i casi espressamente esclusi dalla legge.

7. Il silenzio-assenso non si applica nei casi in cui l'intervento sia subordinato:

   - a valutazioni discrezionali di competenza di altre amministrazioni;
   - al rilascio di atti di assenso in materia paesaggistica, ambientale, culturale o di tutela di interessi sensibili, ai sensi della normativa vigente.

8. Il procedimento per il Permesso di Costruire si conclude:

   - con il rilascio espresso del titolo abilitativo;
   - ovvero con la formazione del silenzio-assenso, ove ricorrano i presupposti di legge;
   - ovvero con il provvedimento motivato di diniego.

9. Il rilascio del Permesso di Costruire, espresso o per silenzio-assenso, non esonera dal rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, né dall'acquisizione degli ulteriori atti di assenso eventualmente richiesti dalla normativa di settore.

Art. 57 – Permesso di Costruire convenzionato

1. Il Permesso di Costruire convenzionato è disciplinato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e costituisce modalità alternativa all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, nei casi e alle condizioni previste dal PUC, dalle relative NTA e dalla normativa vigente.

2. Il Permesso di Costruire convenzionato è ammesso qualora l'intervento edilizio richieda l'assunzione, da parte del soggetto attuatore, di obblighi urbanistici idonei a garantire la corretta attuazione delle previsioni di piano, senza necessità di preventiva approvazione di un piano attuativo.

3. La disciplina convenzionale, formalizzata mediante convenzione urbanistica o atto d'obbligo, può prevedere, in relazione all'intervento:

   - la cessione di aree al Comune;
   - la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione;
   - l'assunzione di ulteriori obblighi e garanzie funzionali all'attuazione delle previsioni del PUC e delle NTA.

4. La stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo costituisce condizione di efficacia del Permesso di Costruire convenzionato, salvo i casi in cui la normativa vigente consenta modalità diverse.

5. I contenuti quantitativi, le modalità attuative e le condizioni economiche degli obblighi convenzionali sono definiti dal PUC, dalle NTA e dalle deliberazioni comunali vigenti, cui il presente Regolamento rinvia integralmente.

6. Il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato segue, per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, le disposizioni procedurali previste per il Permesso di Costruire ordinario di cui all'articolo precedente.

Art. 58 – Proroga, sospensione e decadenza del Permesso di Costruire

1. La proroga, la sospensione e la decadenza del Permesso di Costruire sono disciplinate ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001, nonché delle ulteriori disposizioni della normativa statale e regionale vigente.

2. La proroga dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori può essere richiesta dal titolare del titolo abilitativo nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente, prima della scadenza dei termini originariamente assegnati.

3. La concessione della proroga è subordinata alla verifica della permanenza delle condizioni di legittimità del titolo abilitativo, con riferimento:

   - alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente;
   - agli eventuali vincoli sopravvenuti;
   - alla validità temporale degli atti di assenso già acquisiti, ove previsto dalla normativa vigente.

4. Il Comune può disporre la sospensione dei lavori, in via cautelare o definitiva, nei casi previsti dalla normativa vigente e, in particolare, quando:

5. siano riscontrati profili di illegittimità del titolo abilitativo o dell'intervento in corso di esecuzione;
6. emerga la mancanza o la perdita dei requisiti soggettivi dell'impresa esecutrice, ivi compresa l'assenza o l'irregolarità del DURC, ove richiesto;
7. siano accertate violazioni delle norme in materia di sicurezza nei cantieri, ai sensi del D.lgs. 81/2008;
8. risultino mancanti o inefficaci atti di assenso presupposti richiesti dalla normativa vigente.

9. La sospensione dei lavori comporta l'interruzione dei termini di efficacia del titolo abilitativo, nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente, fino alla rimozione delle cause che l'hanno determinata.

10. La ripresa dei lavori è subordinata alla regolarizzazione delle condizioni ostative e, ove previsto, alla presentazione delle comunicazioni o documentazioni necessarie.

11. In caso di decadenza del Permesso di Costruire, il titolo perde efficacia e l'esecuzione delle opere può proseguire solo previa acquisizione di un nuovo titolo abilitativo, nel rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della nuova istanza.

12. La proroga, la sospensione o il rinnovo del titolo abilitativo non comportano automaticamente la validità degli adempimenti connessi alla fase esecutiva, quali, a titolo esemplificativo:

    - la notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.lgs. 81/2008;
    - le comunicazioni relative ai soggetti coinvolti nell'esecuzione dei lavori;
    - gli atti di assenso soggetti a termini di validità, che devono essere rinnovati o aggiornati ove previsto dalla normativa vigente.

13. Restano ferme le disposizioni del presente Regolamento in materia di vigilanza edilizia, sospensione dei lavori e conclusione dei procedimenti.

Art. 59 – Varianti in corso d'opera

1. Le varianti in corso d'opera agli interventi edilizi assentiti sono disciplinate ai sensi degli artt. 22, 23 e 32 del DPR 380/2001, nonché della normativa regionale vigente, in relazione agli effetti urbanistici ed edilizi delle modifiche proposte.

2. Le varianti sono presentate al SUE o al SUAP, secondo le rispettive competenze, prima della realizzazione delle opere modificate, salvo i casi espressamente ammessi dalla normativa vigente.

3. In funzione della rilevanza delle modifiche introdotte, le varianti sono assoggettate:

- a CILA o SCIA, qualora non incidano sui parametri urbanistici, sulla volumetria complessiva, sulla sagoma, sulla destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e sulle condizioni di legittimità del titolo originario;
- a Permesso di Costruire, qualora configurino varianti sostanziali o essenziali, ai sensi della normativa vigente.

4. Le varianti presentate mediante CILA o SCIA producono gli effetti procedurali previsti per il titolo utilizzato, con applicazione dei relativi termini di controllo e dei poteri di verifica dell'amministrazione.

5. Le varianti soggette a Permesso di Costruire sono istruite secondo il procedimento ordinario di cui all'art. 52, con riferimento esclusivo alle opere oggetto di modifica.

6. Le varianti non essenziali, presentate in conformità alla normativa vigente, possono essere comunicate anche in sede di comunicazione di fine lavori, nei casi e con le modalità previste dall'art. 22 del DPR 380/2001.

7. Resta ferma la possibilità per l'amministrazione comunale di qualificare la variante in relazione agli effetti urbanistici ed edilizi dell'intervento complessivo e di richiedere l'adeguamento del titolo abilitativo, ove necessario.

Art. 60 – Elaborati minimi e documentazione a corredo dei titoli abilitativi

1. Le istanze, segnalazioni e comunicazioni relative ai titoli abilitativi edilizi devono essere corredate dagli elaborati minimi e dalla documentazione tecnica previsti dalla normativa statale e regionale vigente, in relazione alla tipologia di intervento e al titolo richiesto.

2. In particolare, la documentazione da allegare è definita:

   - dal DPR 380/2001, per quanto concerne i contenuti essenziali dei titoli abilitativi;
   - dalla normativa regionale vigente in materia edilizia;
   - dagli eventuali modelli unificati e standardizzati adottati ai sensi della normativa statale e regionale.

3. Il Comune verifica la completezza formale della documentazione presentata nell'ambito dell'istruttoria del procedimento edilizio, potendo richiedere integrazioni nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.

4. La presentazione di elaborati incompleti o non conformi ai requisiti minimi previsti dalla normativa vigente impedisce la positiva conclusione del procedimento, fatti salvi i casi di efficacia immediata del titolo, nei limiti consentiti dalla legge.

5. Il presente Regolamento non introduce elenchi autonomi di elaborati né specifiche tecniche ulteriori rispetto a quelle stabilite dalla normativa sovraordinata, cui si rinvia integralmente per evitare duplicazioni e obsolescenza delle disposizioni.

Art. 61 – Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

1. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, ai sensi degli artt. 16, 17 e 19 del DPR 380/2001, nonché della normativa regionale vigente.

2. Gli oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione sono determinati secondo i criteri stabiliti dalla normativa statale e regionale e dalle deliberazioni comunali vigenti, cui il presente Regolamento rinvia integralmente per quanto riguarda la quantificazione, le riduzioni, le esenzioni e le modalità di aggiornamento.

3. Il pagamento degli oneri e del contributo di costruzione costituisce condizione di efficacia del Permesso di Costruire, salvo i casi di rateizzazione o di differimento ammessi dalla normativa vigente e dalle deliberazioni comunali.

4. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il contributo di costruzione può essere rateizzato mediante idonea garanzia, secondo le modalità stabilite dalle deliberazioni comunali.

5. In caso di interventi soggetti a SCIA o CILA, qualora la normativa vigente preveda il pagamento del contributo di costruzione o di oneri connessi all'intervento, il relativo versamento è effettuato secondo le modalità e i termini stabiliti dalla normativa statale, regionale e dalle deliberazioni comunali vigenti.

6. Il mancato o incompleto pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo di costruzione comporta l'applicazione delle misure e delle sanzioni previste dalla normativa vigente, ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/2001, fatti salvi gli ulteriori profili di responsabilità.

7. Restano ferme le disposizioni in materia di monetizzazione delle dotazioni territoriali, ove previste dalla normativa urbanistica vigente e dalle deliberazioni comunali, nonché le eventuali convenzioni o atti d'obbligo connessi all'intervento edilizio.

Art. 62 – Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è rilasciato dal Comune ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, su richiesta degli aventi titolo, con riferimento ai terreni ricadenti nel territorio comunale.

2. Il CDU attesta le destinazioni urbanistiche e gli eventuali vincoli risultanti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nonché dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, alla data di rilascio del certificato.

3. La richiesta di CDU è presentata al SUE o al SUAP, secondo le modalità organizzative comunali e nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di presentazione telematica delle istanze.

4. Il Comune provvede al rilascio del CDU entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della richiesta, ai sensi dell'art. 30, co. 4, del DPR 380/2001.

5. Il CDU conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici che incidano sulle destinazioni certificate, ai sensi dell'art. 30, co. 3, del DPR 380/2001.

6. In caso di mancato rilascio del CDU entro il termine di cui al comma 4, trova applicazione quanto previsto dalla normativa vigente in materia di silenzio e di autocertificazione, nei limiti e con le modalità stabilite dall'art. 30 del DPR 380/2001.

7. Il rilascio del CDU non costituisce titolo abilitativo edilizio né atto di assenso all'esecuzione di interventi edilizi, ma atto certificativo avente funzione dichiarativa dello stato della pianificazione urbanistica.

Capo V – Agibilità e conclusione del procedimento

Art. 63 – Segnalazione certificata di agibilità

1. La Segnalazione certificata di agibilità è disciplinata ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, valutate secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

2. La segnalazione certificata di agibilità è presentata al SUE o al SUAP, secondo le rispettive competenze, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, nei casi previsti dall'art. 24 del DPR 380/2001.

3. La segnalazione è corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente, ed in particolare:

   - attestazione del direttore dei lavori o di tecnico abilitato circa la sussistenza delle condizioni di agibilità;
   - certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione, ove richiesti;
   - dichiarazioni di conformità degli impianti;
   - attestazione di prestazione energetica, ove dovuta;
   - ogni altro documento previsto dalla normativa statale o regionale vigente.

4. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità produce effetti immediati, fatti salvi i poteri di controllo dell'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 24, co. 3, del DPR 380/2001.

5. Il Comune può esercitare i poteri di verifica e controllo successivo sulla segnalazione certificata di agibilità nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente, adottando i provvedimenti conseguenti in caso di accertata mancanza dei requisiti richiesti.

6. L'agibilità può essere attestata anche per singole unità immobiliari, per porzioni di edificio o per singoli edifici, nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Art. 64 – Conclusione dei procedimenti edilizi

1. I procedimenti edilizi disciplinati dal presente Titolo si considerano conclusi:
   - con l'adozione di un provvedimento espresso, nei casi in cui esso sia previsto;
   - con la formazione del silenzio-assenso, ove ammesso dalla normativa vigente;
   - con la presentazione della segnalazione certificata o della comunicazione prevista dalla legge, nei procedimenti a efficacia immediata.
2. La conclusione del procedimento edilizio non esclude l'esercizio dei poteri di vigilanza, controllo e repressione dell'abuso edilizio da parte del Comune, nei limiti e con le modalità previste dalla normativa statale e regionale vigente.
3. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ove dovuta, costituisce adempimento finale del procedimento edilizio, fatti salvi i controlli successivi dell'amministrazione.
4. Restano fermi gli obblighi di conservazione della documentazione progettuale e tecnica da parte dei soggetti interessati, nonché gli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa vigente.

PARTE SECONDA – ATTUAZIONE, QUALITÀ E CONTROLLO

TITOLO III – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Capo I – Disposizioni generali sull'esecuzione delle opere

Art. 65 – Ambito di applicazione

1. Il presente Capo disciplina le modalità di esecuzione degli interventi edilizi assentiti o legittimamente avviati ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., in attuazione del PUC, delle relative NTA e del presente Regolamento.

2. Le disposizioni del presente Capo si applicano a tutti gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo o a segnalazione/comunicazione, dalla data di inizio dei lavori fino alla loro ultimazione, fatti salvi gli adempimenti successivi disciplinati dal Titolo II.

Art. 66 – Inizio dei lavori e decorrenza dei termini

1. L'inizio dei lavori coincide con la data indicata nella comunicazione o segnalazione prevista dalla normativa vigente, ovvero con la data di efficacia del titolo abilitativo, ai sensi degli artt. 6-bis, 15 e 20 del DPR 380/2001, nonché dell'art. 19 della L. 241/1990, secondo il titolo applicabile.

2. L'avvio dei lavori deve avvenire nel rispetto dei termini di validità del titolo abilitativo o della segnalazione, come stabiliti dalla normativa vigente e, per il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001.

3. L'inizio dei lavori comporta l'assunzione delle responsabilità connesse all'esecuzione dell'intervento da parte del titolare del titolo abilitativo e dei soggetti tecnici incaricati.

Art. 67 – Notifica preliminare di cantiere

1. Nei casi previsti dalla normativa vigente, l'inizio dei lavori è subordinato alla trasmissione della notifica preliminare agli enti competenti, ai sensi dell'art. 99 del D.lgs. 81/2008.

2. La notifica preliminare è dovuta, in particolare, nei casi di cantieri:

   - in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea;
   - che superano le soglie dimensionali o temporali stabilite dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei cantieri.

3. La notifica preliminare deve essere trasmessa secondo le modalità previste dalla normativa vigente ed è messa a disposizione del Comune, quale adempimento connesso all'inizio dei lavori.

4. L'assenza, l'incompletezza o l'irregolarità della notifica preliminare, nei casi in cui essa sia obbligatoria, impedisce il legittimo avvio dei lavori e può costituire presupposto per l'adozione di provvedimenti di sospensione dell'attività edilizia.

5. In caso di proroga del titolo abilitativo, sospensione e successiva ripresa dei lavori, ovvero di variazione dei soggetti coinvolti nell'esecuzione, la notifica preliminare è aggiornata o rinnovata, ove previsto dalla normativa vigente.

Art. 68 – Soggetti responsabili dell'esecuzione

1. Durante l'esecuzione delle opere sono responsabili, ciascuno per le proprie competenze:
   - il titolare del titolo abilitativo o il soggetto avente titolo;
   - il direttore dei lavori, ove previsto;
   - l'impresa esecutrice.
2. Le responsabilità dei soggetti di cui al comma 1 sono disciplinate ai sensi degli artt. 29 e 30 del DPR 380/2001, nonché delle ulteriori disposizioni della normativa vigente in materia edilizia e di sicurezza.

Art. 69 – Obblighi del titolare del titolo abilitativo

1. Il titolare del titolo abilitativo è tenuto ad assicurare che l'esecuzione delle opere avvenga:
   - in conformità al progetto assentito;
   - nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;
   - nel rispetto delle prescrizioni eventualmente contenute nel titolo abilitativo e negli atti di assenso acquisiti.
2. Il titolare del titolo abilitativo è altresì tenuto a:
   - comunicare l'inizio e la fine dei lavori, ove previsto;
   - consentire l'accesso ai luoghi di cantiere per le attività di vigilanza e controllo;
   - adempiere agli obblighi informativi e documentali previsti dalla normativa vigente.

Art. 70 – Obblighi del direttore dei lavori

1. Il direttore dei lavori, ove previsto, vigila sulla corretta esecuzione delle opere in conformità al progetto assentito e alle norme vigenti, ai sensi dell'art. 29, co. 2, del DPR 380/2001.
2. Il direttore dei lavori è tenuto a:
   - segnalare tempestivamente al titolare del titolo abilitativo e al Comune eventuali difformità riscontrate in corso d'opera;
   - adottare le misure necessarie, ivi compresa la sospensione dei lavori, in caso di accertata non conformità;
   - attestare la conformità delle opere in sede di ultimazione dei lavori, nei casi previsti dalla normativa vigente.
3. La sostituzione del direttore dei lavori è comunicata al Comune secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Art. 71 – Conformità dell'esecuzione al progetto assentito

1. Le opere devono essere eseguite in conformità al progetto assentito e alle eventuali varianti efficaci, ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001.

2. Le difformità riscontrate in corso d'opera sono valutate ai fini della loro rilevanza urbanistica ed edilizia secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal Titolo II del presente Regolamento.

3. L'esecuzione di opere in difformità dal titolo abilitativo comporta l'applicazione delle misure e delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

Art. 72 – Coordinamento con i procedimenti edilizi

1. Le disposizioni del presente Capo si coordinano con i procedimenti edilizi disciplinati dal Titolo II, cui si rinvia per quanto concerne:
   - la presentazione di varianti in corso d'opera;
   - le proroghe, sospensioni e decadenze dei titoli abilitativi;
   - la conclusione dei procedimenti e l'agibilità.
2. In caso di contrasto tra le modalità di esecuzione delle opere e le disposizioni procedurali del Titolo II, prevalgono le disposizioni del Titolo II.

Capo II – Direzione dei lavori e responsabilità tecniche

Art. 73 – Direzione dei lavori: ambito e obbligatorietà

1. La direzione dei lavori è svolta da tecnico abilitato nei casi previsti dalla normativa vigente e in relazione alla tipologia di intervento edilizio, ai sensi degli artt. 29 e 93 del DPR 380/2001.

2. La nomina del direttore dei lavori è obbligatoria per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire e per gli altri interventi per i quali la normativa vigente richiede l'asseverazione tecnica o la direzione dell'esecuzione.

3. Nei casi in cui la normativa vigente non preveda l'obbligo di nomina del direttore dei lavori, restano comunque ferme le responsabilità del titolare del titolo abilitativo e degli altri soggetti coinvolti.

Art. 74 – Compiti del direttore dei lavori

1. Il direttore dei lavori assicura la conformità dell'esecuzione delle opere al progetto assentito, alle eventuali varianti efficaci e alle disposizioni normative vigenti, ai sensi dell'art. 29, co. 2, del DPR 380/2001.

2. In particolare, il direttore dei lavori:
   - vigila sulla corretta esecuzione delle opere;
   - verifica la rispondenza delle opere alle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
   - segnala tempestivamente al titolare del titolo e al Comune eventuali difformità o irregolarità riscontrate in corso d'opera;
   - adotta, ove necessario, le misure idonee a prevenire o rimuovere situazioni di non conformità.

Art. 75 – Responsabilità del direttore dei lavori

1. Il direttore dei lavori è responsabile, nei limiti delle proprie competenze, della corretta esecuzione delle opere e della veridicità delle attestazioni e asseverazioni rese, ai sensi dell'art. 29 del DPR 380/2001.

2. La responsabilità del direttore dei lavori non esclude né sostituisce quella del titolare del titolo abilitativo, dell'impresa esecutrice o degli altri soggetti coinvolti, ciascuno per le proprie attribuzioni.

Art. 76 – Sostituzione del direttore dei lavori

1. La sostituzione del direttore dei lavori deve essere comunicata al Comune secondo le modalità previste dalla normativa vigente, prima della prosecuzione delle opere.

2. La comunicazione di cui al comma 1 è corredata dall'accettazione dell'incarico da parte del nuovo direttore dei lavori e dall'indicazione della data di effettiva assunzione delle funzioni.

3. In caso di mancata comunicazione della sostituzione, l'esecuzione delle opere è considerata priva di direzione lavori nei casi in cui essa sia obbligatoria.

Art. 77 – Impresa esecutrice e requisiti soggettivi

1. L'esecuzione delle opere è affidata a impresa in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento alla regolarità contributiva e previdenziale, ove richiesta.

2. La verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi dell'impresa esecutrice, ivi compresa la regolarità del DURC, è effettuata nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Art. 78 – Variazione dell'impresa esecutrice

1. La variazione dell'impresa esecutrice in corso d'opera è comunicata al Comune prima della prosecuzione dei lavori, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

2. La comunicazione di variazione dell'impresa è corredata dalla documentazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi richiesti e, ove previsto, dall'aggiornamento della notifica preliminare di cui all'art. 62 del presente Regolamento.

3. La variazione dell'impresa esecutrice non costituisce variante edilizia, purché non comporti modifiche al progetto assentito.

Art. 79 – Coordinamento tra direttore dei lavori e impresa esecutrice

1. Il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice operano in coordinamento, ciascuno nel rispetto delle proprie competenze e responsabilità, al fine di garantire la corretta esecuzione dell'intervento edilizio.

2. Eventuali contrasti o irregolarità rilevanti ai fini urbanistici ed edilizi sono tempestivamente segnalati al titolare del titolo abilitativo e al Comune, nei casi previsti dalla normativa vigente.

Art. 80 – Effetti delle irregolarità in fase esecutiva

1. Le irregolarità riscontrate in fase di esecuzione, imputabili al direttore dei lavori o all'impresa esecutrice, comportano l'applicazione delle misure previste dalla normativa vigente, ferma restando la responsabilità dei soggetti coinvolti.

2. Nei casi previsti dalla legge, tali irregolarità possono costituire presupposto per:

- la sospensione dei lavori;
- l'adozione di provvedimenti repressivi;
- la decadenza o inefficacia del titolo abilitativo, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Capo III – Esecuzione delle opere e rispetto del progetto assentito

Art. 81 – Conformità delle opere al progetto assentito

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in conformità al progetto assentito o legittimamente efficace, nonché alle eventuali varianti approvate o efficaci, ai sensi degli artt. 22, 23 e 29 del DPR 380/2001.
2. La conformità dell'esecuzione è valutata con riferimento:
   - agli elaborati progettuali costituenti parte integrante del titolo abilitativo;
   - alle prescrizioni contenute nel titolo stesso;
   - alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.
3. La realizzazione di opere in difformità dal progetto assentito è soggetta alle misure e alle sanzioni previste dalla normativa vigente, fatti salvi i casi di tolleranza costruttiva espressamente ammessi dalla legge.

Art. 82 – Tolleranze costruttive ed esecutive

1. Costituiscono tolleranze costruttive ed esecutive le difformità di minima entità rispetto al progetto assentito che rientrano nei limiti previsti dall'art. 34-bis del DPR 380/2001, come vigente.
2. Le tolleranze costruttive:
   - non costituiscono violazione edilizia;
   - non incidono sulla legittimità dell'opera;
   - non richiedono il rilascio di titoli abilitativi in sanatoria.
3. Ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001, le tolleranze costruttive sono valutate con riferimento alla singola unità immobiliare, con esclusione di valutazioni riferite all'intero edificio o al lotto, nei limiti quantitativi stabiliti dalla normativa vigente.
4. In attuazione della L. 105/2024 (cd. "Salva Casa"), per gli interventi edilizi realizzati entro i termini temporali dalla stessa legge previsti, rientrano nelle tolleranze costruttive gli scostamenti contenuti entro le seguenti percentuali massime, calcolate sulla superficie utile della singola unità immobiliare:
   - 2 % per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 m^2;
   - 3 % per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 300 m^2 e 500 m^2;
   - 4 % per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 100 m^2 e 300 m^2;
   - 5 % per unità immobiliari con superficie utile fino a 100 m^2;

- 6 % per unità immobiliari con superficie utile fino a 60 m^2.

5. Al di fuori dei casi e dei limiti temporali di cui al comma 4, trovano applicazione esclusivamente le disposizioni ordinarie dell'art. 34-bis del DPR 380/2001, come vigente.

6. Gli scostamenti eccedenti i limiti di cui ai commi precedenti non rientrano nelle tolleranze costruttive e sono valutati ai fini della qualificazione come difformità edilizie, ai sensi della normativa vigente.

Art. 83 – Difformità edilizie e loro rilevanza

1. Le opere eseguite in difformità dal progetto assentito e non rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive sono qualificate come difformità edilizie, ai sensi della normativa vigente.

2. Le difformità sono valutate in relazione:

- alla loro incidenza sui parametri urbanistici ed edilizi;
- alla modifica della sagoma, della volumetria o della destinazione d'uso;
- alla violazione di prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

3. Le difformità edilizie comportano l'applicazione delle misure e delle sanzioni previste dagli artt. 31, 32, 33 e 34 del DPR 380/2001, secondo la tipologia e la gravità dell'intervento.

Art. 84 – Conformità edilizia e regolarizzazione delle opere

1. La regolarizzazione delle opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo è ammessa nei casi e con le modalità previste dagli artt. 36, 36bis e 37 del DPR 380/2001, come modificati dalla L. 105/2024 (cd. "Salva Casa").

2. Ai fini dell'ammissibilità della regolarizzazione, la conformità dell'intervento è valutata secondo il principio della doppia conformità semplificata, come introdotto dalla normativa vigente, in base al quale:

a. la conformità urbanistica è verificata con riferimento alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza;

b. la conformità edilizia e tecnica è verificata con riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, con particolare riguardo alle disposizioni strutturali, sismiche, igienico-sanitarie e di sicurezza.

3. La verifica della conformità ai sensi del comma 2 è effettuata nei limiti e alle condizioni stabilite dalla normativa statale vigente e non costituisce sanatoria automatica delle opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo.

4. Il presente Regolamento non introduce criteri autonomi di conformità o sanabilità delle opere, rinviando integralmente alla disciplina statale vigente per la valutazione dei presupposti, delle modalità e degli effetti della regolarizzazione.

Art. 85 – Effetti delle difformità in fase esecutiva

1. L'accertamento di difformità edilizie in fase di esecuzione costituisce presupposto per:

- l'adozione di provvedimenti di sospensione dei lavori;
- l'attivazione dei procedimenti repressivi previsti dalla normativa vigente;
- la richiesta di adeguamento o ripristino dello stato dei luoghi.

2. Restano ferme le competenze del Comune in materia di vigilanza edilizia e l'esercizio dei poteri previsti dagli artt. 27 e 31 del DPR 380/2001.

Capo IV – Cantieri, sicurezza e opere provvisionali

Art. 86 – Ambito di applicazione e coordinamento normativo

1. Il presente Capo disciplina gli aspetti edilizi connessi all'allestimento e alla gestione dei cantieri, al fine di garantire la sicurezza, l'igiene, il decoro urbano e la tutela degli spazi pubblici, nel rispetto della normativa vigente.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili ai sensi del D.lgs. 81/2008, cui il presente Regolamento rinvia integralmente per quanto riguarda gli obblighi dei soggetti coinvolti e le misure di prevenzione e protezione.

3. Le disposizioni del presente Capo si applicano a tutti gli interventi edilizi comportanti l'apertura di un cantiere, indipendentemente dal titolo abilitativo.

Art. 87 – Allestimento del cantiere e occupazione delle aree

1. Il cantiere deve essere allestito in modo da garantire la sicurezza delle persone, la tutela dei beni pubblici e privati e il corretto svolgimento delle attività edilizie.

2. L'occupazione temporanea di suolo pubblico o di spazi di uso pubblico per esigenze di cantiere è subordinata all'acquisizione dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente, ferma restando la compatibilità con le disposizioni urbanistiche ed edilizie.

3. Il cantiere deve essere delimitato e segnalato in modo adeguato, con particolare attenzione alla protezione dei percorsi pedonali e veicolari.

Art. 88 – Opere provvisionali e strutture temporanee

1. Le opere provvisionali, quali ponteggi, impalcature, baraccamenti e strutture temporanee di cantiere, sono realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e stabilità, ai sensi del D.lgs. 81/2008 e delle norme tecniche applicabili.

2. Le opere provvisionali devono essere rimosse al termine dei lavori o al venir meno delle esigenze di cantiere, salvo i casi in cui la normativa vigente consenta una permanenza temporanea.

3. La realizzazione di opere provvisionali non può comportare alterazioni permanenti dei luoghi né pregiudicare la sicurezza o il decoro degli spazi pubblici.

Art. 89 – Tutela della sicurezza, dell'igiene e del decoro urbano

1. Durante l'esecuzione dei lavori devono essere adottate tutte le misure idonee a limitare i disagi alla collettività, con particolare riferimento a:

- contenimento delle polveri e delle emissioni rumorose;

- gestione dei materiali di risulta;
- prevenzione di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

2. Il titolare del titolo abilitativo e l'impresa esecutrice sono responsabili del **mantenimento delle condizioni di sicurezza e decoro** per l'intera durata del cantiere.
3. In caso di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo, il Comune può adottare i provvedimenti previsti dalla normativa vigente, ivi compresa la sospensione dei lavori.

Art. 90 – Gestione dei materiali e dei rifiuti di cantiere

1. I materiali di risulta e i rifiuti prodotti dal cantiere sono gestiti nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale, ai sensi del D.lgs. 152/2006, senza deposito incontrollato sul suolo pubblico o privato.
2. Il deposito temporaneo dei materiali di cantiere è ammesso esclusivamente per il tempo strettamente necessario all'esecuzione delle opere e nel rispetto delle condizioni di sicurezza e decoro.

Art. 91 – Vigilanza e provvedimenti in corso d'opera

1. Il Comune esercita le funzioni di vigilanza sull'attività edilizia e sull'allestimento dei cantieri ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001, anche mediante accessi e controlli in corso d'opera.
2. In caso di accertata violazione delle disposizioni del presente Capo, il Comune può adottare i provvedimenti previsti dalla normativa vigente, ivi compresi:
   - ordini di adeguamento;
   - sospensione dei lavori;
   - segnalazioni alle autorità competenti.

Capo V – Ultimazione dei lavori e adempimenti conseguenti

Art. 92 – Ultimazione dei lavori

1. I lavori si considerano ultimati quando le opere assentite risultano completate in conformità al progetto approvato o legittimamente efficace, fatta salva la possibilità di completamento di opere accessorie o di finitura nei casi ammessi dalla normativa vigente.
2. L'ultimazione dei lavori è attestata mediante apposita comunicazione di fine lavori, ove prevista, presentata al Comune ai sensi del DPR 380/2001 e secondo le modalità stabilite dal Titolo II del presente Regolamento.
3. La data di ultimazione dei lavori rileva ai fini:
   - della verifica del rispetto dei termini del titolo abilitativo;
   - dell'applicazione delle disposizioni in materia di agibilità;
   - della cessazione degli obblighi connessi all'allestimento del cantiere.

Art. 93 – Comunicazione di fine lavori

1. La Comunicazione di Fine Lavori, ove prevista dalla normativa vigente, è presentata dal titolare del titolo abilitativo o da soggetto delegato, secondo le modalità stabilite dal Comune.
2. La Comunicazione di Fine Lavori è corredata, nei casi previsti dalla normativa vigente:
    - dall'attestazione del direttore dei lavori circa la conformità delle opere al progetto assentito;
    - dalla documentazione tecnica prevista dalla normativa vigente.
3. La presentazione della Comunicazione di Fine Lavori non equivale ad attestazione di agibilità dell'immobile, che resta disciplinata dal Titolo II del presente Regolamento.

Art. 94 – Rimozione delle opere provvisionali e ripristino dei luoghi

1. A seguito dell'ultimazione dei lavori, devono essere rimosse le opere provvisionali e le strutture temporanee di cantiere, nonché ripristinati gli spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente occupati.
2. Il ripristino dei luoghi deve avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene e decoro urbano, secondo le prescrizioni eventualmente impartite dal Comune.

Art. 95 – Verifiche successive all'ultimazione dei lavori

1. Il Comune può effettuare verifiche e controlli successivi all'ultimazione dei lavori, al fine di accertare la conformità delle opere eseguite al titolo abilitativo e alle disposizioni normative vigenti, ai sensi degli artt. 27 e 29 del DPR 380/2001.
2. L'accertamento di irregolarità o difformità comporta l'applicazione delle misure previste dalla normativa vigente, fatti salvi i casi di tolleranza costruttiva ammessi dalla legge.

Art. 96 – Coordinamento con l'agibilità

1. L'ultimazione dei lavori costituisce presupposto per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ove dovuta, secondo quanto previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001 e dal Titolo II del presente Regolamento.
2. L'assenza o l'irregolarità della segnalazione di agibilità, nei casi in cui essa sia obbligatoria, non incide sulla validità dell'ultimazione dei lavori, ma comporta le conseguenze previste dalla normativa vigente.

Capo VI – Vigilanza sull'esecuzione delle opere

Art. 97 – Attività di vigilanza edilizia

1. Il Comune esercita le funzioni di vigilanza sull'attività edilizia durante l'esecuzione delle opere ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001, al fine di verificare la conformità degli interventi al titolo abilitativo e alle disposizioni normative vigenti.
2. L'attività di vigilanza riguarda, in particolare:
    - la conformità delle opere al progetto assentito;
    - il rispetto delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;

- la corretta osservanza delle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 98 – Accessi e controlli in cantiere

1. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza, il Comune può effettuare accessi e controlli nei cantieri, nel rispetto delle modalità previste dalla normativa vigente.
2. I soggetti responsabili dell'esecuzione dei lavori sono tenuti a consentire l'accesso ai luoghi di cantiere e a fornire le informazioni e la documentazione richieste, nei limiti delle rispettive competenze.

Art. 99 – Ordini di sospensione dei lavori

1. In caso di accertata violazione delle disposizioni urbanistiche o edilizie, ovvero di esecuzione di opere in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il Comune adotta i provvedimenti di sospensione dei lavori previsti dalla normativa vigente, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001.
2. La sospensione dei lavori ha carattere cautelare ed è finalizzata a consentire gli accertamenti e i provvedimenti conseguenti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 100 – Esiti dell'attività di vigilanza

1. A seguito dell'attività di vigilanza, il Comune può:
   - ordinare l'adeguamento delle opere alle disposizioni vigenti;
   - attivare i procedimenti repressivi previsti dalla normativa statale;
   - adottare gli ulteriori provvedimenti di competenza, nei casi previsti dalla legge.
2. Gli esiti dell'attività di vigilanza non pregiudicano l'esercizio dei poteri sanzionatori e repressivi attribuiti al Comune dalla normativa vigente.

Art. 101 – Coordinamento con il sistema sanzionatorio

1. Le disposizioni del presente Capo si coordinano con il sistema sanzionatorio previsto dal DPR 380/2001, cui si rinvia integralmente per quanto concerne:
   - la repressione degli abusi edilizi;
   - le sanzioni amministrative e penali;
   - le misure ripristinatorie.
2. Il presente Regolamento non introduce sanzioni autonome, limitandosi a disciplinare le modalità di esercizio della vigilanza edilizia in fase esecutiva.
3.

TITOLO IV – DISCIPLINA DELL'USO DEI SUOLI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Capo I – Ambiti del territorio comunale

Art. 102 – Ambiti del territorio comunale

1. Il territorio comunale è articolato negli ambiti individuati dal PUC, in coerenza con la classificazione di cui al DM 1444/1968, come rappresentati nella cartografia di piano.
2. La classificazione degli ambiti territoriali ha valore ricognitivo e operativo ai fini dell'applicazione delle disposizioni edilizie, ferma restando la disciplina urbanistica contenuta nel PUC e nelle relative NTA.
3. Ai fini del presente Regolamento gli ambiti territoriali, come individuati dal PUC, comprendono:
   - territorio urbanizzato;
   - territorio rurale;
   - ambiti di tutela e salvaguardia;
   - ambiti soggetti a discipline di settore.

Capo II – Disciplina degli interventi nel territorio urbanizzato

Art. 103 – Ambiti del territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato comprende le parti del territorio comunale caratterizzate da insediamenti consolidati, infrastrutture e servizi, come individuate dal PUC.
2. Nel territorio urbanizzato il presente Regolamento disciplina le modalità edilizie di intervento, mentre le NTA del PUC disciplinano destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici.

Art. 104 – Criteri di intervento edilizio

1. Gli interventi edilizi nel territorio urbanizzato sono orientati:
   - al completamento dei tessuti esistenti;
   - al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio;
   - alla sostituzione edilizia nei casi ammessi dalle NTA.
2. Gli interventi su lotti liberi o interclusi devono garantire la coerenza morfologica secondo criteri oggettivi desumibili dal contesto insediativo circostante, nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento.

Capo III – Disciplina degli interventi nel territorio rurale

Art. 105 – Ambiti del territorio rurale

1. Il territorio rurale comprende le parti del territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli e agro–silvo–pastorali, come individuate dal PUC.

2. Nel territorio rurale gli interventi edilizi sono ammessi esclusivamente nei casi e nei limiti stabiliti dalle NTA del PUC e dalla normativa regionale vigente.

Art. 106 – Criteri di intervento nel territorio rurale

1. Gli interventi nel territorio rurale sono finalizzati:
   - allo svolgimento e al miglioramento delle attività agricole;
   - al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
   - alla tutela del paesaggio e dell'assetto ambientale.
2. I nuclei insediativi rurali individuati dal PUC costituiscono ambiti di riferimento per l'applicazione delle discipline edilizie, senza che ciò comporti automaticamente l'attribuzione di specifici valori storico-architettonici o vincoli di tutela, salvo specifiche valutazioni contenute nel PUC o negli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Capo IV – Nuclei storici e insediamenti di interesse

Art. 107 – Ambiti di interesse storico-insediativo

1. Il PUC individua nuclei e ambiti di interesse storico-insediativo sulla base di ricognizioni cartografiche e territoriali effettuate in sede di formazione del PUC.
2. Tali ambiti sono assoggettati a criteri di intervento volti a garantire la compatibilità degli interventi edilizi con il contesto insediativo, senza introdurre vincoli ulteriori rispetto a quelli espressamente previsti dal PUC o dalla normativa vigente.

Art. 108 – Criteri di compatibilità degli interventi

1. Negli ambiti di cui all'art. 102 gli interventi edilizi devono garantire:
   - il rispetto dei caratteri morfologici e volumetrici prevalenti;
   - la compatibilità architettonica delle soluzioni progettuali;
   - il contenimento delle trasformazioni incongrue.
2. Il presente Regolamento non individua categorie tipologiche rigide di intervento al fine di evitare una normazione prescrittiva non coerente con la natura regolamentare del RUE, rinviando alle NTA del PUC per la disciplina urbanistica.

Capo V – Coordinamento con strumenti attuativi e settoriali

Art. 109 – Coordinamento con strumenti urbanistici attuativi

1. Ove il PUC preveda l'attuazione mediante strumenti urbanistici attuativi, gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione degli stessi.
2. Il presente Regolamento disciplina esclusivamente gli aspetti edilizi, operando in coordinamento con gli strumenti attuativi e senza sostituirsi ad essi.

TITOLO V – STRUMENTI ATTUATIVI E MODALITÀ DI INTERVENTO URBANISTICO

Capo I – Disposizioni generali

Art. 110 – Ambito di applicazione

1. Il presente Titolo disciplina le modalità di attuazione delle previsioni del PUC mediante strumenti urbanistici attuativi e interventi urbanistici diretti o coordinati, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 16/2004, in coordinamento con la normativa statale vigente.

2. Le disposizioni del presente Titolo hanno carattere ricognitivo e di coordinamento e non introducono nuove previsioni urbanistiche, né modificano destinazioni d'uso, indici o parametri stabiliti dal PUC.

3. Gli interventi riconducibili a politiche di rigenerazione urbana si attuano ai sensi della L.R. 5/2024, nei limiti e alle condizioni dalla stessa stabilite e come recepite dal PUC.

Capo II – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Art. 111 – Ambiti e presupposti di applicazione dei PUA

1. Il ricorso ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) è previsto nei casi espressamente indicati dal PUC, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 16/2004, quando l'attuazione delle previsioni comporti:

   - incremento significativo del carico urbanistico;
   - necessità di realizzazione o adeguamento delle opere di urbanizzazione;
   - esigenza di coordinamento unitario degli interventi edilizi.

2. Il PUA costituisce strumento di attuazione del PUC e non può introdurre varianti urbanistiche, salvo quanto espressamente ammesso dalla normativa statale e regionale vigente.

Art. 112 – Contenuti e finalità dei PUA

1. I PUA, ai sensi della L.R. 16/2004, sono finalizzati a garantire:

   - l'assetto urbanistico unitario delle aree interessate;
   - la corretta dotazione delle opere di urbanizzazione;
   - la coerenza degli interventi edilizi con le previsioni del PUC.

2. Il presente Regolamento non disciplina i contenuti urbanistici di dettaglio dei PUA, che restano definiti dal PUC, dalle NTA e dalla normativa vigente.

Capo III – Aree produttive e Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)

Art. 113 – Ambiti produttivi e PIP

1. Le aree destinate ad insediamenti produttivi, comprese quelle soggette a Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) e ai relativi ampliamenti, sono individuate dal PUC ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/971.

2. L'attuazione degli ambiti produttivi avviene:

- mediante intervento diretto, ove ammesso dal PUC;
- mediante strumenti urbanistici attuativi, nei casi previsti dalle NTA o resi necessari dall'incremento del carico urbanistico.

Art. 114 – Criteri di attuazione degli ambiti produttivi

1. Gli interventi negli ambiti produttivi devono garantire, in conformità alla L.R. 16/2004:
   - adeguata accessibilità e funzionalità delle aree;
   - dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie;
   - compatibilità con il contesto territoriale e ambientale.
2. Il presente Regolamento non introduce discipline autonome per gli ambiti produttivi, rinviando alle previsioni del PUC, delle NTA e degli strumenti attuativi.

Capo IV – Modalità di intervento urbanistico

Art. 115 – Intervento diretto e intervento urbanistico coordinato

1. Le previsioni del PUC si attuano mediante intervento diretto, ai sensi della L.R. 16/2004, nei casi espressamente ammessi dalle NTA.
2. Qualora l'intervento diretto non consenta di garantire un assetto urbanistico unitario e funzionale, l'attuazione avviene mediante strumenti urbanistici attuativi previsti dal PUC.

Art. 114 – Coordinamento con rigenerazione urbana e strumenti sovraordinati

1. Gli interventi riconducibili a programmi di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 5/2024 si attuano nel rispetto delle previsioni del PUC e delle modalità stabilite dalla normativa regionale.
2. Il presente Regolamento non introduce deroghe autonome alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e opera in coordinamento con gli strumenti urbanistici attuativi e con la normativa sovraordinata.
3. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute negli strumenti urbanistici attuativi o nella normativa regionale, prevalgono queste ultime.

TITOLO VI – VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI EDILIZIE

Capo I – Vigilanza sull'attività edilizia

Art. 117 – Oggetto e ambito della vigilanza edilizia

1. Il presente Capo disciplina l'esercizio della vigilanza sull'attività edilizia nel territorio comunale, ai sensi degli artt. 27 e ss. del DPR 380/2001, nonché in coordinamento con le competenze comunali previste dalla L.R. 16/2004.
2. La vigilanza edilizia è finalizzata ad assicurare:
   - il rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;
   - la conformità degli interventi ai titoli abilitativi rilasciati o formatisi;

- la prevenzione e la repressione degli abusi edilizi.

3. Le disposizioni del presente Capo hanno funzione ricognitiva e di coordinamento e non introducono nuove fattispecie di illecito né modificano il sistema sanzionatorio stabilito dalla normativa statale e regionale vigente.

Art. 118 – Soggetti competenti alla vigilanza

1. La vigilanza sull'attività edilizia è esercitata dal Comune, tramite gli uffici competenti, nell'ambito delle attribuzioni di cui agli artt. 27 e 31 del DPR 380/2001.

2. Nell'esercizio delle funzioni di vigilanza, il Comune opera in coordinamento con:

- l'autorità giudiziaria;
- le aziende sanitarie locali;
- gli altri enti competenti in materia di tutela paesaggistica, ambientale, idrogeologica e di sicurezza.

3. Resta ferma la competenza degli altri enti pubblici ad esercitare i controlli di rispettiva attribuzione, secondo la normativa vigente.

Art. 119 – Modalità di esercizio della vigilanza

1. La vigilanza edilizia è esercitata mediante:

- sopralluoghi e accertamenti tecnici;
- verifiche documentali sui titoli abilitativi e sugli elaborati progettuali;
- controlli in corso d'opera e successivi alla conclusione dei lavori.

2. Gli accertamenti possono essere effettuati:

- d'ufficio;
- su segnalazione di soggetti pubblici o privati;
- a seguito di esposti o denunce, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

3. I controlli sono svolti secondo criteri di imparzialità, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Art. 120 – Accesso ai cantieri e agli immobili

1. Ai fini dell'esercizio della vigilanza edilizia, il personale incaricato può accedere ai cantieri e agli immobili interessati dagli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di accesso e tutela dei diritti dei soggetti interessati.

2. L'accesso è finalizzato esclusivamente allo svolgimento delle attività di controllo e accertamento ed è documentato secondo le modalità previste dagli uffici competenti.

Art. 121 – Coordinamento con altri procedimenti

1. L'esercizio della vigilanza edilizia è coordinato con:

- i procedimenti amministrativi relativi ai titoli abilitativi;

- i procedimenti di accertamento di conformità e regolarizzazione;
- i procedimenti repressivi e sanzionatori previsti dalla normativa vigente.

2. Il presente Regolamento non disciplina le modalità di irrogazione delle sanzioni, che restano integralmente regolate dal DPR 380/2001 e dalla normativa regionale vigente.

Capo II – Accertamento degli abusi edilizi

Art. 122 – Ambito dell'accertamento degli abusi edilizi

1. Il presente Capo disciplina le modalità di accertamento delle violazioni urbanistiche ed edilizie, ai sensi degli artt. 27, 31 e ss. del DPR 380/2001, in coordinamento con la normativa regionale vigente.

2. L'accertamento è finalizzato a verificare:

- l'assenza o l'irregolarità del titolo abilitativo edilizio;
- la difformità degli interventi rispetto al titolo rilasciato o formatosi;
- l'esecuzione di opere in contrasto con le disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

3. Le disposizioni del presente Capo hanno funzione ricognitiva e procedurale e non introducono nuove fattispecie di abuso, né modificano la disciplina sostanziale stabilita dalla normativa statale.

Art. 123 – Attività di accertamento e verbalizzazione

1. L'accertamento degli abusi edilizi è effettuato mediante:

- sopralluoghi tecnici;
- verifiche documentali;
- rilievi e constatazioni dirette sullo stato dei luoghi.

2. Gli esiti dell'accertamento sono formalizzati in apposito verbale, redatto dal personale incaricato, contenente:

- l'indicazione delle opere riscontrate;
- il riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie presumibilmente violate;
- l'individuazione del soggetto responsabile, ove possibile.

3. Il verbale costituisce presupposto per l'adozione dei successivi atti amministrativi previsti dalla normativa vigente.

Art. 124 – Comunicazioni e avvio del procedimento

1. A seguito dell'accertamento, il Comune procede all'avvio dei procedimenti previsti dal DPR 380/2001, mediante comunicazione ai soggetti interessati, secondo le disposizioni della legge 7 agosto 1990, n. 241.

2. La comunicazione di avvio del procedimento indica:

- l'oggetto dell'accertamento;
- le opere contestate;
- le disposizioni normative di riferimento;
- i termini e le modalità per la presentazione di osservazioni o istanze.

3. Resta ferma l'adozione dei provvedimenti cautelari e repressivi nei casi previsti dalla normativa vigente.

Art. 125 – Rapporti con i procedimenti di regolarizzazione

1. L'accertamento degli abusi edilizi è coordinato con i procedimenti di:

- accertamento di conformità di cui agli artt. 36 e 36bis del DPR 380/2001;
- altre forme di regolarizzazione ammesse dalla normativa statale o regionale vigente.

2. La presentazione di istanze di regolarizzazione non sospende automaticamente l'efficacia dei provvedimenti repressivi, salvo quanto previsto espressamente dalla normativa vigente.

3. Il presente Regolamento non introduce condizioni ulteriori per l'ammissibilità delle istanze di regolarizzazione rispetto a quelle stabilite dalla legge.

Art. 126 – Coordinamento con l'autorità giudiziaria

1. Qualora dagli accertamenti emergano profili di rilevanza penale, il Comune procede alle comunicazioni previste dalla normativa vigente all'autorità giudiziaria competente, ai sensi degli artt. 44 e ss. del DPR 380/2001.

2. Il procedimento amministrativo prosegue in coordinamento con quello penale, nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla legge.

3.

Capo III – Provvedimenti repressivi e sanzioni

Art. 127 – Tipologie di provvedimenti repressivi

1. A seguito dell'accertamento delle violazioni urbanistiche ed edilizie, il Comune adotta i provvedimenti repressivi previsti dalla normativa vigente, in particolare dagli artt. 27, 31 e ss. del DPR 380/2001.

2. I provvedimenti repressivi possono comprendere, in relazione alla tipologia e alla gravità dell'abuso:

- l'ordine di sospensione dei lavori;
- l'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;
- l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge;
- gli altri atti conseguenti previsti dalla normativa statale e regionale.

3. Il presente Regolamento non introduce nuove tipologie di provvedimento repressivo né modifica quelle stabilite dalla normativa vigente.

Art. 128 – Ordine di sospensione dei lavori

1. Nei casi previsti dall'art. 27 del DPR 380/2001, il Comune dispone la sospensione dei lavori quando accerta l'esecuzione di interventi in assenza o in difformità dal titolo abilitativo.
2. L'ordine di sospensione ha natura cautelare ed è finalizzato a impedire l'aggravamento dell'abuso edilizio.
3. La sospensione dei lavori non pregiudica l'adozione dei successivi provvedimenti repressivi o sanzionatori previsti dalla normativa vigente.

Art. 129 – Ordine di demolizione e ripristino

1. Nei casi di interventi realizzati in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, il Comune adotta l'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi degli artt. 31 e ss. del DPR 380/2001.
2. L'ordine di demolizione è notificato ai soggetti responsabili secondo le modalità previste dalla legge ed è eseguito nei termini stabiliti dal provvedimento.
3. Decorso inutilmente il termine assegnato, si applicano le ulteriori misure previste dalla normativa vigente, ivi comprese quelle relative all'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale.

Art. 130 – Sanzioni amministrative pecuniarie

1. Nei casi in cui la normativa vigente preveda l'irrogazione di sanzioni amministrative pecuniarie in alternativa o in aggiunta alla demolizione, il Comune procede secondo quanto stabilito dagli artt. 33, 34, 34bis, 34ter e 37 del DPR 380/2001.
2. L'importo delle sanzioni è determinato secondo i criteri fissati dalla normativa statale e regionale vigente.
3. Il presente Regolamento non introduce criteri autonomi di quantificazione delle sanzioni.

Art. 131 – Effetti dei provvedimenti sui titoli edilizi

1. L'adozione dei provvedimenti repressivi incide sull'efficacia dei titoli edilizi eventualmente rilasciati o formatisi, nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.
2. Restano ferme le disposizioni in materia di annullamento, decadenza o inefficacia dei titoli edilizi, come disciplinate dal DPR 380/2001 e dalla normativa regionale vigente.

Art. 132 – Rapporti con i procedimenti di sanatoria e regolarizzazione

1. I provvedimenti repressivi sono adottati e gestiti in coordinamento con i procedimenti di:
   - accertamento di conformità di cui agli artt. 36 e 36bis del DPR 380/2001;
   - sanatoria edilizia, nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente.
2. Il presente Regolamento non disciplina né amplia i presupposti di ammissibilità delle sanatorie, che restano integralmente regolati dalla legge.

TITOLO VII – PRESCRIZIONI EDILIZIE GENERALI E DISPOSIZIONI TRASVERSALI

Capo I – Principi generali e ambito di applicazione

Art. 133 – Oggetto e finalità

1. Il presente Titolo disciplina le prescrizioni edilizie generali e le disposizioni trasversali applicabili agli interventi edilizi sull'intero territorio comunale, in attuazione del PUC e in coordinamento con le relative NTA.
2. Le disposizioni del presente Titolo integrano e specificano, per quanto di competenza comunale:
   - il DPR 380/2001;
   - la normativa regionale vigente;
   - le norme tecniche e di settore applicabili.
3. Le prescrizioni di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli interventi edilizi, salvo diversa e più restrittiva disciplina contenuta nel PUC, nelle NTA o in normative sovraordinate.

Art. 134 – Rapporto con la normativa sovraordinata

1. Le disposizioni del presente Titolo non introducono deroghe autonome alle norme statali e regionali vigenti in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, di sicurezza e di tutela ambientale.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute in norme statali o regionali vigenti, prevalgono queste ultime.
3. Restano ferme le disposizioni contenute in regolamenti comunali settoriali vigenti, ove compatibili con il presente Regolamento.

Art. 135 – Ambito di applicazione territoriale

1. Le prescrizioni edilizie generali di cui al presente Titolo si applicano:
   - nel territorio urbanizzato;
   - nel territorio rurale;
   - negli ambiti di tutela e salvaguardia, salvo quanto diversamente disposto dal PUC e dalle NTA.
2. Nei casi di interventi soggetti a discipline speciali (paesaggistiche, ambientali, idrogeologiche), le prescrizioni del presente Titolo si applicano in quanto compatibili con le relative normative di settore.

Art. 136 – Coordinamento con i titoli abilitativi

1. Le prescrizioni edilizie generali costituiscono criteri di riferimento per la progettazione e la valutazione degli interventi edilizi in sede di rilascio o formazione dei titoli abilitativi.
2. Il rispetto delle disposizioni del presente Titolo è verificato in sede istruttoria, fermo restando quanto previsto dal DPR 380/2001 in materia di controlli e vigilanza.

Capo II – Barriere architettoniche e accessibilità

Art. 137 – Ambito di applicazione

1. Il presente Capo disciplina i criteri edilizi generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di accessibilità degli edifici e degli spazi, in coordinamento con la normativa statale e regionale vigente.
2. Le disposizioni si applicano:
   - agli interventi su edifici e spazi pubblici;
   - agli interventi su edifici privati aperti al pubblico;
   - agli interventi su edifici privati, nei casi previsti dalla normativa vigente.

   nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente in relazione alla tipologia di intervento.

Art. 138 – Riferimenti normativi

1. Gli interventi edilizi sono progettati ed eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui:
   - alla L. 13/1989;
   - al DM 236/1989;
   - agli artt. 77–82 del DPR 380/2001;
   - alla normativa regionale vigente in materia.
2. Il presente Regolamento non introduce requisiti dimensionali o prestazionali ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla normativa vigente.

Art. 139 – Criteri generali di accessibilità

1. Gli interventi edilizi devono garantire, in relazione alla tipologia dell'opera e alla destinazione d'uso:
   - l'accessibilità;
   - la visitabilità;
   - l'adattabilità degli edifici e degli spazi.
2. Nei casi di interventi su edifici esistenti, il rispetto dei criteri di cui al comma 1 è perseguito compatibilmente con:
   - le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio;
   - i vincoli eventualmente presenti;
   - le disposizioni della normativa vigente.

   nel rispetto del principio di compatibilità tecnica previsto dal DM 236/1989.

Art. 140 – Interventi su edifici esistenti

1. Negli interventi di ristrutturazione, recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, l'eliminazione delle barriere architettoniche è perseguita come obiettivo prioritario, nei limiti consentiti dalla normativa vigente.
2. Eventuali soluzioni alternative o compensative sono ammesse nei casi previsti dalla normativa statale e regionale, previa adeguata motivazione progettuale.

Art. 141 – Deroghe e soluzioni tecniche alternative

1. Le deroghe ai requisiti di accessibilità sono ammesse esclusivamente nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.
2. Le soluzioni tecniche alternative devono garantire livelli di fruibilità equivalenti, nel rispetto dei principi di sicurezza e funzionalità.

Art. 142 – Verifica e attestazione

1. Il rispetto delle disposizioni in materia di barriere architettoniche è attestato:
   - in sede progettuale;
   - in sede di dichiarazione di fine lavori;
   - ai fini dell'agibilità, nei casi previsti dalla normativa vigente.
2. Il presente Regolamento non introduce ulteriori adempimenti documentali rispetto a quelli previsti dalla normativa statale e regionale.

Capo III – Decoro urbano e qualità architettonica

Art. 143 – Finalità e ambito di applicazione

1. Il presente Capo disciplina i criteri edilizi generali finalizzati a garantire il decoro urbano e la qualità architettonica degli interventi edilizi, quale interesse pubblico connesso all'ordinato sviluppo del territorio comunale.
2. Le disposizioni si applicano a tutti gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia sul patrimonio edilizio esistente, salvo diversa disciplina contenuta nel PUC, nelle NTA o in normative sovraordinate.

Art. 144 – Principi generali di decoro urbano

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati ed eseguiti in modo da:
   - assicurare una corretta integrazione con il contesto urbano e territoriale;
   - evitare soluzioni formali, cromatiche o materiche manifestamente incongrue, secondo criteri oggettivi desumibili dal contesto edilizio e urbano;
   - garantire la manutenzione e il decoro delle parti visibili degli edifici.
2. Il presente Regolamento non introduce valutazioni di carattere estetico soggettivo, ma individua criteri generali finalizzati alla tutela dell'immagine complessiva del contesto insediativo.

Art. 145 – Prospetti, materiali e finiture

1. Gli interventi che interessano i prospetti degli edifici devono garantire:
   - coerenza compositiva tra le diverse parti dell'edificio;
   - uniformità o compatibilità dei materiali e delle finiture;
   - corretta integrazione degli elementi tecnologici e impiantistici.
2. Nei casi di interventi su edifici esistenti, è privilegiata la conservazione, ove compatibile con l'intervento, o il ripristino dei caratteri architettonici originari, ove riconoscibili.

Art. 146 – Elementi tecnologici e impiantistici

1. Gli impianti tecnologici, le apparecchiature tecniche e gli elementi accessori installati sugli edifici devono essere collocati e realizzati in modo da:
   - ridurre l'impatto visivo sui prospetti e sugli spazi pubblici;
   - non compromettere la leggibilità architettonica dell'edificio.
2. Ove possibile, tali elementi devono essere integrati nel progetto edilizio o schermati mediante soluzioni coerenti con il contesto.

Art. 147 – Spazi aperti, pertinenze e sistemazioni esterne

1. Le sistemazioni esterne e gli spazi pertinenziali devono essere progettati in modo coerente con:
   - l'assetto urbanistico dell'area;
   - le caratteristiche del contesto insediativo;
   - le esigenze di fruizione e manutenzione.
2. È evitata la realizzazione di sistemazioni esterne che risultino incongrue o tali da compromettere il decoro degli spazi pubblici o privati visibili dall'esterno.

Art. 148 – Coordinamento con altre discipline

1. Le disposizioni del presente Capo si applicano in coordinamento con:
   - le norme di tutela paesaggistica e ambientale vigenti;
   - le prescrizioni del PUC e delle NTA;
   - eventuali regolamenti comunali di settore.
2. In presenza di vincoli o autorizzazioni di competenza di altri enti, le valutazioni di cui al presente Capo assumono carattere integrativo e non sostitutivo.

Capo IV – Recinzioni, muri di cinta e sistemazioni esterne

Art. 149 – Ambito di applicazione

1. Il presente Capo disciplina i **criteri edilizi generali** per la realizzazione e la modifica di recinzioni, muri di cinta e sistemazioni esterne pertinenziali agli edifici, applicabili sull'intero

territorio comunale, salvo diversa e più restrittiva disciplina contenuta nel PUC, nelle NTA o in normative sovraordinate.

2. Le disposizioni del presente Capo non introducono vincoli urbanistici o paesaggistici ulteriori rispetto a quelli vigenti e hanno funzione di **coordinamento edilizio**.

Art. 150 – Recinzioni

1. Le recinzioni devono essere progettate e realizzate in modo da:

- garantire la sicurezza e la delimitazione delle proprietà;
- assicurare la compatibilità con il contesto urbano o rurale di riferimento;
- non pregiudicare la fruibilità e la sicurezza degli spazi pubblici.

2. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono evitare soluzioni che costituiscano ostacolo alla visibilità, al deflusso delle acque o alla sicurezza della circolazione, nel rispetto delle normative vigenti.

3. Sono privilegiate soluzioni semplici e permeabili alla vista, compatibilmente con le esigenze funzionali e di sicurezza.

Art. 151 – Muri di cinta

1. I muri di cinta devono essere realizzati con caratteristiche costruttive e dimensionali coerenti con:

- l'assetto del contesto insediativo;
- le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- le esigenze di sicurezza e contenimento.

2. È evitata la realizzazione di muri di cinta che, per altezza, continuità o materiali, risultino manifestamente incongrui rispetto al contesto edilizio e urbano, secondo criteri oggettivi desumibili dal contesto stesso.

3. Restano ferme le disposizioni contenute nelle normative di settore in materia di sicurezza stradale, idraulica e geologica.

Art. 152 – Sistemazioni esterne e pertinenziali

1. Le sistemazioni esterne pertinenziali agli edifici devono essere progettate in modo da:

- garantire l'ordinato assetto delle aree scoperte;
- favorire la permeabilità dei suoli, ove possibile;
- assicurare la compatibilità con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto.

2. Gli interventi di sistemazione esterna non devono determinare alterazioni permanenti e significative dell'assetto dei luoghi, salvo quanto espressamente ammesso dalle normative vigenti.

Art. 153 – Coordinamento con altre discipline

1. Le disposizioni del presente Capo si applicano in coordinamento con:
   - la disciplina del PUC e delle NTA;
   - le normative in materia di tutela paesaggistica, ambientale e idrogeologica;
   - le disposizioni in materia di sicurezza stradale e viabilità.
2. In presenza di vincoli o autorizzazioni di competenza di altri enti, le prescrizioni del presente Capo assumono carattere integrativo e non sostitutivo.

Capo V – Pertinenze, opere edilizie minori e manufatti accessori

Art. 154 – Ambito di applicazione

1. Il presente Capo disciplina i criteri edilizi generali relativi alle pertinenze, alle opere edilizie minori e ai manufatti accessori, applicabili sull'intero territorio comunale, salvo diversa disciplina contenuta nel PUC, nelle NTA o nella normativa sovraordinata.
2. Le disposizioni del presente Capo hanno funzione di coordinamento edilizio e non introducono nuove categorie di intervento né deroghe ai parametri urbanistici stabiliti dal PUC.

Art. 155 – Pertinenze edilizie

1. Ai fini del presente Regolamento, per pertinenze edilizie si intendono le opere prive di autonoma rilevanza urbanistica, funzionalmente e stabilmente asservite a un edificio principale, ai sensi della normativa vigente.
2. Le pertinenze:
   - non possono determinare incremento della capacità edificatoria del lotto;
   - non possono essere oggetto di utilizzo autonomo rispetto all'edificio principale;
   - devono risultare coerenti per dimensioni, materiali e collocazione con il contesto edilizio.
3. La qualificazione di un'opera come pertinenziale è effettuata nel rispetto delle disposizioni del DPR 380/2001 e della giurisprudenza consolidata in materia.

Art. 156 – Opere edilizie minori

1. Le opere edilizie minori comprendono interventi di limitata entità, privi di autonoma rilevanza urbanistica, che non incidono in modo significativo sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio.
2. Tali opere devono:
   - rispettare le disposizioni del PUC e delle NTA;
   - non alterare i prospetti o i volumi degli edifici, salvo quanto ammesso dalla normativa vigente;
   - essere realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e di decoro.

3. Il presente Regolamento non individua un elenco tassativo delle opere edilizie minori, rinviando alla normativa statale e regionale vigente per la qualificazione degli interventi e per l'individuazione del titolo abilitativo richiesto.

Art. 157 – Manufatti accessori

1. I manufatti accessori sono ammessi nei limiti e alle condizioni previste dal PUC e dalle NTA, purché:
   - siano strettamente funzionali all'uso dell'edificio principale;
   - non comportino incremento del carico urbanistico;
   - risultino compatibili con il contesto edilizio e ambientale.
2. È esclusa la realizzazione di manufatti accessori che, per caratteristiche dimensionali o funzionali, possano configurare nuova edificazione in contrasto con le previsioni del PUC.

Art. 158 – Criteri di inserimento e coordinamento

1. Le pertinenze, le opere edilizie minori e i manufatti accessori devono essere progettati e realizzati in modo da:
   - garantire il corretto inserimento nel contesto edilizio;
   - evitare soluzioni manifestamente incongrue, secondo criteri oggettivi desumibili dal contesto;
   - non compromettere la sicurezza, la fruibilità e il decoro degli spazi pubblici o privati.
2. Nei casi di interventi soggetti a vincoli o a discipline speciali, restano ferme le disposizioni della normativa di settore e le competenze degli enti preposti.

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI ECONOMICHE E ATTUATIVE

Capo I – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Art. 159 – Ambito di applicazione

1. Il presente Capo disciplina gli aspetti economici connessi al rilascio o alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, con riferimento agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 e della normativa regionale vigente.
2. Le disposizioni del presente Capo hanno funzione di coordinamento e chiarimento applicativo e non introducono criteri di determinazione diversi da quelli stabiliti dalla legge e dagli atti comunali vigenti.

Art. 160 – Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono dovuti nei casi e con le modalità previste dall'art. 16 del DPR 380/2001 e dalla normativa regionale vigente.
2. La misura degli oneri è determinata sulla base delle deliberazioni comunali vigenti, adottate in conformità alla normativa statale e regionale.

3. L’obbligazione contributiva è riferita alla tipologia di intervento e alla destinazione d’uso dell’opera, secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente.

Art. 161 – Costo di costruzione

1. Il contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto nei casi previsti dall’art. 16, comma 9, del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi espressamente esentati dalla legge.
2. La determinazione del costo di costruzione avviene secondo i criteri e i parametri stabiliti dalla normativa regionale e dalle deliberazioni comunali vigenti.
3. Il presente Regolamento non introduce criteri autonomi di calcolo del costo di costruzione.

Art. 162 – Riduzioni ed esenzioni

1. Le riduzioni o esenzioni dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono ammesse esclusivamente nei casi previsti dalla normativa statale e regionale vigente.
2. Eventuali agevolazioni connesse a interventi di rigenerazione urbana, edilizia sociale o miglioramento energetico si applicano nei limiti e con le modalità stabilite dalla normativa regionale vigente e dalle NTA del PUC.

Capo II – Monetizzazione delle dotazioni e degli standard urbanistici

Art. 163 – Presupposti della monetizzazione

1. La monetizzazione delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici è ammessa esclusivamente nei casi previsti dalla normativa vigente e dalle NTA del PUC.
2. La monetizzazione costituisce misura alternativa alla cessione di aree, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla pianificazione comunale e dalla normativa regionale.

Art. 164 – Criteri applicativi

1. La determinazione degli importi dovuti a titolo di monetizzazione è effettuata sulla base delle **deliberazioni comunali vigenti**, adottate in conformità alla normativa statale e regionale.
2. Le somme derivanti dalla monetizzazione sono destinate alla realizzazione o al miglioramento delle dotazioni territoriali, secondo le finalità stabilite dalla legge.

Capo III – Convenzioni urbanistiche, atti d’obbligo e garanzie

Art. 165 – Convenzioni urbanistiche

1. Nei casi in cui l’attuazione delle previsioni del PUC o degli strumenti urbanistici attuativi richieda la stipula di convenzioni urbanistiche, queste sono disciplinate ai sensi della normativa statale e regionale vigente.
2. Le convenzioni urbanistiche regolano, in particolare:
   - la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
   - la cessione o l’asservimento di aree;
   - gli obblighi a carico dei soggetti attuatori.

Art. 166 – Atti d'obbligo unilaterali

1. In alternativa o in aggiunta alle convenzioni urbanistiche, possono essere richiesti atti d'obbligo unilaterali, nei casi previsti dalla normativa vigente e dalle NTA del PUC.
2. Gli atti d'obbligo definiscono gli impegni del soggetto attuatore e le relative modalità di attuazione, senza introdurre obblighi ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla legge e dalla pianificazione vigente.

Art. 167 – Garanzie

1. A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti mediante convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo, possono essere richieste idonee garanzie fideiussorie, nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente.
2. Le garanzie sono determinate in misura proporzionata agli obblighi assunti e alle opere da realizzare.
3.

TITOLO IX – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Capo I – Disposizioni transitorie

Art. 168 – Regime transitorio

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano ai procedimenti edilizi avviati successivamente alla sua entrata in vigore.
2. Ai procedimenti edilizi in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza o della formazione del titolo abilitativo, salvo che l'interessato richieda espressamente l'applicazione delle nuove disposizioni, ove consentito dalla normativa vigente.
3. Restano ferme le disposizioni transitorie eventualmente contenute nelle NTA del PUC.

Art. 169 – Titoli edilizi rilasciati o formatisi

1. I titoli abilitativi edilizi rilasciati o formatisi prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento conservano la loro validità ed efficacia, nei termini e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente.
2. Le varianti ai titoli di cui al comma 1 sono valutate in conformità alle disposizioni vigenti al momento della loro presentazione, nel rispetto della normativa statale e regionale.

Art. 170 – Procedimenti sanzionatori e contenzioso

1. I procedimenti sanzionatori avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi secondo la normativa vigente al momento dell'avvio del procedimento.
2. Restano fermi gli effetti degli atti amministrativi e dei provvedimenti giurisdizionali adottati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Capo II – Disposizioni finali

Art. 171 – Abrogazioni

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate le disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistica ed edilizia incompatibili o in contrasto con lo stesso.

2. Restano in vigore i regolamenti comunali di settore compatibili con il presente Regolamento, fino alla loro eventuale revisione o abrogazione.

Art. 172 – Clausola di coordinamento

1. Il presente Regolamento è applicato in coordinamento con:

- il PUC e le relative NTA;
- la normativa statale e regionale vigente in materia urbanistica ed edilizia;
- gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle contenute in norme statali o regionali vigenti, prevalgono queste ultime.

Art. 173 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore secondo le modalità e nei termini previsti dalla normativa regionale vigente, a seguito della sua approvazione e pubblicazione.