

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Prof. Ing. G. Crocioni;  
Dott. Arch. R. D'Agostino.**

**Consulente Generale:  
Prof. Arch. P. Properzi.**

**(Deliberazioni del C.C. n. 70/C del 28/07/98 e n. 78/C del 30/09/98)**

## **TITOLO I DISPOSIZIONI PROCEDURALI**

### **Art.1-Ambito di applicazione**

- La presente disciplina edilizia si applica:
- alla realizzazione di nuove costruzioni;
  - agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
  - alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
  - agli interventi di modifica e di trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse all'esercizio delle normali attività agricole.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco, ottemperando agli oneri, se dovuta ai sensi della Legge 28.01.1977, n. 10 e della legislazione regionale in materia, o procedere a denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4 del D.L. 05.10.1993 n. 398, convertito dalla Legge 04.12.1993, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni, o a comunicazione di inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85.

Per quanto non specificato nella presente disciplina edilizia e negli altri eventuali regolamenti comunali si applicano le leggi statali e regionali vigenti, nonché quanto previsto dal codice civile.

### **Art.2 Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione**

Non è soggetta a concessione edilizia, né ad autorizzazione, né a denuncia di inizio attività, né a comunicazione di inizio lavori l'apposizione di tende retraibili e smontabili su spazi di proprietà privata, l'apposizione di targhe professionali sui fabbricati nei limiti di quanto previsto al successivo art. 5, fatto salvo quanto previsto in disposizioni condominiali o analoghe normative vigenti.

Non sono soggetti né a concessione, né ad autorizzazione, né a denuncia di inizio attività, fatte salve le eventuali autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi antisismiche ( L. n. 64/1975 e decreti ministeriali attuativi ) i seguenti interventi:

1. Opere di manutenzione ordinaria , in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente;

2. Opere provvisoriale di assoluta urgenza e di immediata necessit , ivi comprese quelle da realizzare su ordinanza del Sindaco, al fine di eliminare pericoli o danni per la pubblica incolumit  ed igiene, fermo restando l'obbligo per il proprietario di procedere a norma di legge per la eventuale richiesta ( entro 30 giorni ) di autorizzazione o concessione edilizia o di denuncia di inizio attivit .
3. Opere temporanee per attivit  di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico ( Legge 94/82 ).
4. Coperture stagionali. Si intendono come coperture stagionali quelle opere essenziali finalizzate a sopperire ad esigenze agronomiche temporanee stagionali di riparo dalle intemperie e di durata inferiore ad un anno e che debbono necessariamente essere del tutto rimosse al termine della loro funzione.

In tali casi, contestualmente all'inizio dei lavori e, nel solo caso di cui al precedente punto 2, durante o successivamente alla loro esecuzione, il proprietario deve presentare al Sindaco una comunicazione con allegata relazione, a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti, allegando a tale deposito gli eventuali pareri e nulla-osta, se necessari, rilasciati dai competenti Enti preposti ( Genio Civile, Beni Ambientali, Archeologici, ecc. ).

### **Art.3**

#### **Opere ed attivit  soggette a denuncia di inizio attivit **

- Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 05.10.1933, convertito dalla Legge 04.12.1993, n. 493 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi appresso elencati sono obbligatoriamente subordinati alla denuncia di inizio attivit  ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24.12.1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attivit  sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unit  immobiliari, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nella zona omogenea A di cui all'art. 2 del D.M. 02.04.1968, non modificino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici a servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie gi  rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

- La facolt  di cui sopra   data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1  giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1/bis del decreto-legge 27 giugno 1985 n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della

legge 18 maggio 1989, n. 183, e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

-La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

-La esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Nei casi di cui sopra, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, decorrenti dalla data di arrivo in Comune, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati, ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.

-Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

-Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale.

-In caso di dichiarazioni non veritiere, nella relazione di cui sopra, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

-La esecuzione di opere in assenza o difformità dalla denuncia di inizio attività comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque di misura non inferiore a lire un milione.

-In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

-La mancata denuncia di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 28.02.1985, n. 47.

-Nei casi di denuncia di inizio attività ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni, tengono luogo delle autorizzazioni, le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni, e le attestazioni dei professionisti abilitati.

-Nei casi denuncia di inizio attività, ove entro il termine di 20 giorni per l'inizio dei lavori sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Comune notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di

appartenenza.

-Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, hanno facoltà di presentare una richiesta di autorizzazione.

-Fatte salve tutte le condizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, ai sensi della Legge 431/85, ove prevede che “ non è richiesta l’autorizzazione di cui all’art. 7 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore degli edifici, nonché per l’esercizio dell’attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazioni permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l’assetto idrogeologico del territorio 2, è consentito procedere a denuncia di inizio attività ove ricorrano dette condizioni, anche per gli immobili ricadenti in aree vincolate ai sensi della Legge 1497/39, limitatamente alla manutenzione straordinaria, sia negli interventi relativi agli esterni dei fabbricati sia negli interventi all’interno dei fabbricati, purché non comportino nessuna incidenza sull’aspetto esteriore.

#### **Art 4**

#### **Opere interne - Ex art. 26 Legge 47/85**

-Residuano alla possibilità prevista dall’art. 26 della Legge 47/85 le opere interne che non rientrano nei casi previsti dalla denuncia di inizio attività né nelle altre procedure. Trattasi di opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

-Ai fini dell’applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l’eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

-Nei casi di cui sopra, contestualmente all’inizio dei lavori, il proprietario dell’unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

-Le sanzioni di cui all’art. 10 della Legge 47/85, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma.

-Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1° giugno 1939 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

-Gli spazi di cui all’art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt.817, 818 e 819 del Codice Civile.

## **Art.5**

### **Opere ed attività soggette ad autorizzazione edilizia**

-Sono soggette ad autorizzazione le opere che, per loro natura, non hanno rilevante incidenza sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti.

-Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche, fatta salva l'autorizzazione dell'ente proprietario della strada o dell'area;
- gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada;
- l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, contenitori tecnologici, con esclusione delle targhe professionali, di dimensioni inferiori a cm. 30 x 40 per le quali non è richiesta neppure la autorizzazione paesaggistica, nel rispetto di quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
  - la dislocazione all'esterno degli edifici, in aggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico, di pensiline, tende, etc.;

-Le opere di cui all'art. 7 lettera b) e c) della Legge 25.03.1982, n. 94 ( occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere ).

-Il rilascio dell'autorizzazione per tali interventi è subordinato al parere preventivo della Commissione Edilizia.

-La domanda di autorizzazione in bollo va corredata dalla documentazione di cui al successivo art. 25, e dagli eventuali pareri e nulla osta, se necessari, rilasciati dai competenti Enti preposti ( Beni ambientali, archeologici, etc. ).

-L'autorizzazione edilizia è redatta in base al modello n. 3 allegato al presente Regolamento edilizio.

## **Art.6**

### **Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia**

-La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile, ovvero da chi abbia titolo ad edificare, per realizzare nell'ambito del territorio comunale le seguenti opere permanenti, semipermanenti e in precario:

- nuove costruzioni con esclusione dei casi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività;
- ampliamenti e ristrutturazioni con esclusione dei casi per i quali è prevista la denuncia di inizio attività;
- mutamenti di destinazione d'uso degli edifici e degli immobili con o senza opere a ciò preordinate, salvo i casi previsti con la denuncia di inizio attività, nonché diverse disposizioni normative che scaturiscano dalla legislazione statale o regionale, nel qual caso si intendono automaticamente recepite nel presente R.E. nei limiti delle destinazioni e delle superfici ammissibili;
- opere di urbanizzazione, realizzate da privati in esecuzione di Atti d'obbligo o di Convenzioni

stipulate con il Comune da parte di privati o di Società Concessionarie, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 5;

- impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da parte degli Enti o Organismi istituzionalmente competenti, salvo i casi di cui agli articoli precedenti e seguenti;
- serre: si intendono per serre i manufatti realizzati con qualsiasi tecnologia e materiale, ancorché non ancorati al suolo con opere di fondazione, destinati al soddisfacimento di specifiche esigenze agronomiche e zootecniche, permanenti nel tempo, anche se gli elementi di copertura possono essere periodicamente rimossi;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- quanto altro non ricompreso nei precedenti artt.n.2, 3,4 e 5.

#### **Art.7**

#### **Opere soggette a Concessione/Autorizzazione in Sanatoria**

-Il Dirigente, ai fini dell'art. 13 della Legge n. 47/85, ricevuta la richiesta di concessione/autorizzazione in Sanatoria, sentito il parere della Commissione Edilizia, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

-Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al solo pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione stessa a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli artt.3, 5, 6 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

-Per i casi in cui sia realizzata in difformità dalla concessione edilizia, se ad uso residenziale, l'oblazione è pari al doppio del valore venale.

L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal Comune in misura compresa fra lire cinquecentomila a lire duemilioni, in rapporto alla gravità della violazione.

#### **Art.8**

#### **Opere eseguite dai Comuni, da Amministratori dello Stato e da Enti pubblici su aree demaniali**

Per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie e paesistiche.

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione Statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti, rilasciato dall'Amministrazione regionale, almeno dieci

giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al 4° comma dell'art. 32 della menzionata legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla relativa trasformazione urbanistica del territorio, nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento Edilizio.

-Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia. L'Ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto al precedente comma 3 del presente articolo.

**Art.9**  
**Opere soggette al rilascio di nulla-osta paesaggistico**  
**di cui alla Legge 1497/39, ai sensi della Legge Regionale 47/96**

-Sono soggette al rilascio da parte del Comune del nulla-osta previsto dalla Legge 1497/39, art. 7, gli interventi su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico per i quali la Legge Regionale 47/96 ha subdelegato le competenze al Comune.

-La domanda di nulla-osta paesaggistico viene presentata, contestualmente, nell'ambito della richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

In tali casi la documentazione a corredo delle istanze di nulla-osta e concessione/autorizzazione va prodotta in triplice copia, ed è quella prevista rispettivamente per l'autorizzazione edilizia o per la concessione edilizia, integrata, sempre in triplice copia, come segue:

- 1) Nella relazione tecnica illustrativa vanno date precise e dettagliate indicazioni circa i materiali, i parametri esterni, i serramenti, i manti di copertura, le sistemazioni esterne, etc. Essa va redatta con particolare attenzione per progetti di specifico interesse storico ambientale;
- 2) La documentazione fotografica deve essere in doppio originale a colori e rilevata dai punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, con inquadrature quanto più possibile ampie, per documentare l'inserimento nel contesto circostante, nonché con eventuali particolari di dettaglio;
- 3) Marca da bollo che andrà apposta sul provvedimento di nulla-osta paesaggistico;
- 4) Stralcio della corografia I.G.M. in scala 1:25.000, con l'esatta indicazione del luogo interessato dall'intervento;
- 5) Stralcio delle planimetrie del P.R.P., con l'esatta ubicazione delle zone di intervento, corredato dalla indicazione della zonizzazione di P.R.P. e delle relative Norme Attuative ( tale documentazione non è necessaria per interventi non ricadenti nelle perimetrazioni del P.R.P. );
- 6) Copia di eventuali nulla-osta paesaggistici precedenti e relativi grafici allegati ( una copia );

7) Eventuale studio di compatibilità ambientale, nei casi previsti;

8) Eventuale parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste;

9) Attestazione della Soprintendenza B.A.A.S. di non sussistenza di vincoli ai sensi della Legge 1089/39 o nulla-osta della Soprintendenza, in caso di vincolo. L'attestazione può essere sostituita da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del proprietario e del progettista.

- Gli elaborati progettuali, nel caso specifico, debbono essere redatti in modo da documentare l'inserimento dell'intervento nel contesto ambientale.

-Ai sensi della legge 431/85, ove dispone che non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi, per costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio, non è necessario richiedere il nulla osta paesaggistico quando ricorrono le suddette condizioni, nonché per tutti gli interventi da realizzare all'interno dei fabbricati che non comportino nessuna incidenza sull'assetto esteriore.

-Per quanto riguarda la determinazione della sanzione di cui all'art. 15 della Legge 1497/39, essa viene determinata come segue: la sanzione è pari al profitto determinato ai sensi del D.M. 26.09.1997, pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1993, n. 75 del D.L. 28.12.1993 n. 568 e della Legge 23.12.1996 n. 662.

-Ai fini della valutazione del danno causato dall'intervento abusivo, l'indennità calcolata sulla base del profitto conseguito va incrementata in relazione alle tipologie di abuso di cui alla tabella allegata alla Legge 47/85, come segue:

non conforme alle norme di tutela

-tipologia 1 = 100%

-tipologia 2 = 75%

-tipologia 3 = 50%

conforme alle norme di tutela

-tipologia 1 = 75

-tipologia 2 = 50

-tipologia 3 = 25

Per le restanti tipologie di cui alla tabella allegata alla Legge 47/85, l'indennità prevista dall'art. 15 della Legge 1497/39 è definita forfetariamente in:

-tipologia 4 = £. 1.000.000;

-tipologia 5 e 6 = £. 750.000;

-tipologia 7 = £. 500.000.

- Il Dirigente rilascia il N.O.P., conforme ai modelli 4a) e ab) allegati al presente Regolamento Edilizio, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, previo parere della C.E. e lo trasmette all'interessato e alla competente Soprintendenza per i provvedimenti di competenza.

## **Art.10**

### **Opere soggette a provvedimenti autorizzativi a termine**

-Sono soggette a provvedimenti autorizzativi a termine non rientranti nelle casistiche di cui agli articoli precedenti le seguenti opere:

- 1) coltivazioni di cave e torbiere ai sensi dell'art. 1, punto 1 e dell'art. 10 lett. b) e d) della L.R. 54/83 nel testo in vigore.
- 2) manufatti precari per sopperire ad esigenze temporanee.

L'unica forma di autorizzazione temporanea, ad eccezione di quanto previsto al punto n.1) ed al punto n. 3), è consentito esclusivamente per:

2.1 - manufatti in zone agricole, per sopperire ad esigenze temporanee connesse con l'esercizio dell'attività agricola nei fondi, diversi dalle coperture stagionali come definite all'art. 2 punto 4, che non sono soggette ad alcuna forma autorizzativa.

- Tali manufatti possono essere autorizzati per un periodo non superiore a 1 anno, rinnovabile per motivate esigenze fino ad un limite massimo complessivo non superiore a 3 anni, oltre i quali non potrà più essere concessa nessuna autorizzazione.

-L' autorizzazione di cui sopra è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) si prescinde dall'unità minima aziendale, ma è consentita per manufatti non superiori a 1 piano f.t. e di massimo ingombro planimetrico di mq. 30.
- b) i manufatti devono essere realizzati senza fondazioni profonde e con strutture e tecnologie smontabili, anche prefabbricate con esclusione del cls.
- c) il richiedente sottoscrive un atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna alla rimozione dell'opera allo scadere della autorizzazione.

2.2 - Box di cantiere, legati alla sola durata del cantiere stesso.

3) Strutture rimovibili (chioschi) destinate, salvo quanto altro previsto nelle N.T.A. del P.R.G., a rivendita di giornali, libri e riviste, ubicate in aree pubbliche o private, anche diverse da quelle destinate al commercio a posto fisso su aree pubbliche appositamente individuate dal Comune.

-L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

-L'autorizzazione può, in ogni caso, essere subordinata alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele e viene rilasciata previo parere della Commissione Edilizia che si deve esprimere su ogni richiesta di autorizzazione.

-Le costruzioni rimovibili (chioschi) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato e nei limiti eventualmente previsti da norme commerciali. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, non devono limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni

toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti, a condizione di non ridurre il soleggiato e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a mt.1, 50.

-E' necessario che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a mt.2.00.

-Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

-La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i 25 mq. e l'altezza massima totale non può superare i 3,50 Mt.

-Le strutture precarie ( chioschi ) possono, in casi particolari, essere abbinate.

-Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di arre per l'impiego continuativo di qualsiasi genere ( roulotte e case mobili ), se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articolo del presente Regolamento.

## **Art.11** **Lottizzazioni**

- Gli ambiti territoriali che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nello strumento urbanistico generale, salvo quanto disposto riguardo a eventuali limiti di tolleranza e aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

- I lottizzanti sono tenuti ai sensi del 5 ° comma dell'art. 28 della Legge 17/8/1942, n. 1150 a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro i termini prestabiliti, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano di lottizzazione.

-E' a carico dei lottizzanti, l'esecuzione diretta a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguire in conformità ai progetti esecutivi delle stesse e da cedere gratuitamente al Comune.

- Per quanto riguarda gli oneri concessori, questi sono dovuti all'atto del ritiro delle singole concessioni edilizie, per, rispettivamente:

- oneri concessori relativi al costo di costruzione,
- oneri di urbanizzazione secondaria.

- In tale ultimo caso è consentita la realizzazione diretta da parte dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel piano di lottizzazione o di parti di esse, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti, sulla base di progetti esecutivi redatti a cura e spese degli stessi lottizzanti ed approvati dall'Amministrazione Comunale.

- La domanda di approvazione del piano di lottizzazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni compresi nell'ambito della lottizzazione e da altri aventi diritto su di essi,

ovvero dai loro legali rappresentanti.

- La domanda deve essere corredata da uno schema di convenzione, redatto conformemente all'allegato 9 del presente regolamento con i seguenti contenuti minimi:

- a) cessione gratuita, che deve avvenire alla stipula della convenzione, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e dall'art. 44 della Legge 22/10/1971, n. 865 e previste nel piano di lottizzazione;
- b) esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lett. a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- c) tempi di esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Non può in ogni caso essere rilasciata la licenza di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 dei fabbricati ad uso privato se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;
- d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge 10/1997 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamenti differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
- e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiori a 10 anni;
- f) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

- Costituisce altresì, parte integrante e sostanziale dello schema di convenzione, il progetto del piano di lottizzazione composto dai seguenti elaborati:

- 1) estratto del Piano Regolatore Generale;
- 2) estratto tavolare e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, nonché eventuale frazionamento degli stessi finalizzato ad individuare la consistenza catastale all'interno del perimetro del piano di lottizzazione;
- 3) norme tecniche di attuazione;
- 4) planimetrie in scala adeguata, non inferiore a 1:500, dalle quali risultino: orientamento, schemi planivolumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti, quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti, quote altimetriche del terreno a sistemazione avvenuta, destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione con indicazione delle rispettive superfici, strade e parcheggi, indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
- 5) sezioni del terreno rilevate nella scala delle planimetrie di cui al punto 4) dalle quali risultino: profili del terreno esistente e del terreno sistemato esteso ad almeno tutto il piano di lottizzazione e ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto, profili degli edifici progettati e di quelli esistenti anche su lotti confinanti;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto e confronto con i parametri di piano;
- 8) progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria che si intende eventualmente realizzare a scemulo degli oneri concessori;
- 9) relazione tecnico-illustrativa del progetto con espressi riferimenti: alla conformità alle norme urbanistiche vigenti, ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella

zona;

10) titolo di proprietà dell'intera area interessata dal piano di lottizzazione o atti preliminari di compravendita, che attestino anche la disponibilità dell'area, fermo restando l'obbligo del perfezionamento degli atti di acquisto prima della stipula della convenzione;

11) tabella sintetica del calcolo delle superfici e dei volumi netti, riferiti alle varie destinazioni d'uso per il computo di quanto indicato alla precedente lett. d).

- Nel progetto del piano di lottizzazione deve essere indicata la suddivisione in eventuali lotti della superficie fondiaria. In ciascun lotto, fermo restando il rispetto dei parametri complessivi di piano, vanno rispettati i parametri urbanistici relativi alla superficie fondiaria di ciascun lotto.

-L'eventuale cessione dei lotti previsti nel piano di lottizzazione comporta per i subentranti l'assunzione degli obblighi di cui alla convenzione, fermo restando che è esclusivamente a carico del lottizzante firmatario della convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, salvo il caso che gli eventuali subentranti assumano il piano di lottizzazione, con le firme di una nuova convenzione e con la prestazione anche a proprio nome della polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni.

-L'occupazione delle aree per urbanizzazioni secondarie cedute al Comune è consentita per le esigenze di cantiere connesse all'esecuzione dei lavori, come occupazione di suolo pubblico, previo pagamento della relativa tassa, e per la sola durata effettiva dei lavori.

-Le aree per le urbanizzazioni secondarie cedute al Comune debbono essere rilasciate sgombre da materiali di risulta derivanti dall'esecuzione dei lavori o da altro.

-L'Ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del 6° comma dell'art. 41 quinquies della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

-La procedura di formazione e approvazione del piano di lottizzazione è quella prescritta dalla L.R. 18/83 nel testo in vigore, previo esame da parte della Commissione Edilizia Comunale.

-Alla stipula della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura e spese del lottizzante, nei pubblici registri immobiliari.

-La convenzione costituisce l'atto finale di autorizzazione alla lottizzazione.

-Prima della stipula della convenzione deve essere redatto a cura e spese del lottizzante, ed allegato quale parte integrante e sostanziale della convenzione, il frazionamento catastale dei lotti e delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie che vengono cedute, contestualmente alla stipula della convenzione, con atto pubblico.

## **Art.12**

### **Commissione Edilizia**

***( Abrogata: vedi nota a fine testo del Regolamento)***

- Premesso che ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 nel testo in vigore, solo i Comuni sprovvisti di Ufficio Tecnico sono obbligati a nominare la commissione edilizia, organo consultivo in materia di edilizia ed urbanistica, in caso di nomina della stessa vale quanto previsto ai commi successivi.

- La commissione esprime pareri obbligatori, non vincolanti, in materia edilizia ed urbanistica, nonché il parere relativo alle istanze di nulla-osta paesaggistico nei casi di sub-delega di cui alla legge regionale 03.07.1996, n. 47.

Essa è composta di otto membri e precisamente:

- 1) Dirigente della VI<sup>^</sup> Ripartizione Servizi Tecnici o in sua assenza, Vice Dirigente della VI<sup>^</sup> Ripartizione o Responsabile del Settore Urbanistico comunale; Presidente;(\*)(\**modifica apportata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78/C del 30.09.1998*)
- 2) un ingegnere da scegliere da una terna comunicata dall'Ordine;
- 3) un architetto da scegliere da una terna comunicata dall'Ordine;
- 4) un avvocato da scegliere da una terna comunicata dall'Ordine;
- 5) un geometra da scegliere da una terna comunicata dall'Ordine;
- 6) un esperto in materie ambientalistiche, storico-architettoniche;
- 7) due esperti in materie edilizie, di cui uno riservato alla minoranza, designati dalla maggioranza e minoranza consiliare.

- Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente della VI<sup>^</sup> Ripartizione comunale avente almeno la 6<sup>^</sup> qualifica funzionale ( carriera di concetto ).

- I componenti della Commissione edilizia vengono eletti dal Consiglio Comunale e restano in carica per tutta la durata del Consiglio che li ha eletti e comunque fino alla loro sostituzione da parte del nuovo Consiglio Comunale, che dovrà avvenire entro i 45 giorni dal suo insediamento. Essi possono essere rieletti, purché con mandati non consecutivi. Il Componente che si dimetta o che sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato, viene sostituito da altro eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica per la durata dello stesso. I Componenti della Commissione Edilizia decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione. Di tale decadenza prende atto il Consiglio Comunale che provvede, conseguentemente, alla nomina del sostituto.

- Ai componenti la Commissione Edilizia e Urbanistica viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità stabilita dal Consiglio Comunale. Ai Componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

### **Art.13** **Attribuzioni**

- La Commissione esprime pareri di merito ai soli fini tecnico-urbanistici:
- sulla interpretazione della disciplina edilizia ed urbanistica;

- sui progetti del Piano Regolatore Generale e dei Piani attuativi ( Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani di Recupero, programmi integrati ecc. );
- sul Piano territoriale della Provincia, sui progetti speciali e sui Piani di Settore della regione;
- sul rilascio delle autorizzazioni, delle concessioni edilizie e delle relative varianti;
- sul rinnovo delle concessioni;
- sull'annullamento, la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni edilizie e sulle demolizioni delle opere abusive;
- sulle istanze di nulla-osta paesaggistico nei casi di cui alla sub-delega prevista dalla L.R. 03.07.1996, n. 47.

- La Commissione esprime il proprio parere sul valore architettonico delle opere proposte, sulla loro ambientazione nel contesto urbano e naturale, sulla rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso, ferma restando la preliminare istruttoria di conformità alle norme predisposte dall'Ufficio tecnico comunale in termini esaustivi che, nel caso di nulla osta paesaggistico, è limitata alla verifica della sussistenza di tutti gli elaborati previsti ed alla conformità alle Norme Tecniche Coordinate del Piano Regionale Paesistico; nonché esercita il controllo sulle scelte di progetto. Il parere della Commissione Edilizia Urbanistica è obbligatorio ma non vincolante.

- Il Dirigente della Ripartizione, nel caso esprima avviso diverso rispetto a quanto proposto nel parere dalla Commissione Edilizia, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

#### **Art.14 Funzionamento**

- La Commissione Edilizia si riunisce nella sede del Comune almeno mensilmente ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma collazionato o fax, inviato a tutti i componenti almeno 7 ( sette ) giorni prima.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno la maggioranza dei componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Nell'avviso di convocazione vanno indicati i singoli progetti all'Ordine del Giorno e gli stessi vanno esaminati secondo tale ordine salvo motivata disposizione diversa del Presidente.

La commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici, esperti o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari, che non hanno però diritto al voto.

- I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati o che attengano a loro coniugi, ascendenti e discendenti in linea diretta:

- sono tenuti ad indicare tempestivamente al Presidente tali progetti;
- non possono partecipare alle sedute, limitatamente all'argomento de quo, nelle quali gli stessi siano esaminati, discussi o votati; dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti e il dispositivo di parere.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Componenti la Commissione.

Su una copia degli elaborati progettuali andrà apposto un timbro recante gli estremi della data della seduta nella quale il progetto è stato esaminato e il numero del relativo verbale a firma del presidente e del segretario.

Del parere è data comunicazione al committente entro quindici giorni dalla formulazione del parere.

In caso di assenza del Presidente, la Commissione sarà presieduta dal membro più anziano di età.

## **Art.15**

### **Carattere della Concessione Edilizia**

- La concessione è irrevocabile, salvo i casi di annullamento in base alla normativa vigente, non è negoziabile in sé per sé, e può essere trasferita solo per atto “ mortis Causa “ o per atto tra vivi.

- Nel caso di atto tra vivi il subentrante deve possedere gli stessi requisiti che hanno legittimato il rilascio della originaria concessione edilizia.

- In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, comprese le aree che hanno espresso la capacità edificatoria salvo il caso nel quale da parte del subentrante venga asservita un'analogha superficie.

- Nel caso di trasferimento per atto “ mortis causa “ è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

- Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, deve ugualmente essere richiesta la voltura previa esibizione del titolo di proprietà da parte del nuovo titolare. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi delle leggi vigenti.

- La concessione edilizia è redatta in base ai modelli n. 2 a), b), c), d), e), f) allegati al presente regolamento Edilizio.

## **Art.16**

### **Procedure formative - Domande di concessione**

- La domanda di concessione edilizia, in bollo, compilata su modello predisposto dal Comune, conformemente all'allegato n. 1 del presente Regolamento Edilizio, va indirizzata al Sindaco e deve essere firmata dal committente e dal proprietario dell'area o dell'immobile, o dall'avente titolo, ai sensi delle norme vigenti e dal progettista, con indicazione dei rispettivi dati anagrafici, domicili e codici fiscali. Alla domanda vanno allegati la scheda urbanistica riepilogativa redatta conformemente agli allegati n. 5C del presente Regolamento Edilizio e i documenti ed elaborati di progetto, firmati:

- dal richiedente;
- dal progettista iscritto al rispettivo Albo professionale.

- Il Direttore dei lavori può essere indicato nella domanda di concessione/autorizzazione edilizia e in tal caso è tenuto a firmare la domanda e i relativi atti allegati.

- L'esecutore dei lavori ed il direttore dei lavori devono comunque essere indicati nella comunicazione di inizio dei lavori e sono tenuti a firmare la stessa, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato. L'esecutore dei lavori è anche tenuto ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative all'esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.

- Il Comune rilascia al richiedente la concessione e, ove richiesto, una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

### **Art.17**

#### **Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione edilizia**

- I documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione edilizia sono costituiti da:

A) Elaborati grafici nel formato U.N.I. in numero di almeno 2 copie consistenti di:

1) stralcio del PRG e, se esistente, del Piano attuativo in scala almeno 1 : 2000, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto ( opere di urbanizzazione ed edifici ) in un raggio di non meno di 200 mt.;

2) planimetria catastale aggiornata nel rapporto 1 : 1000 - 1: 2000, con l'esatta indicazione del lotto ( o dell'immobile ) oggetto dell'intervento e delle eventuali altre particelle di proprietà asservite ( ex articolo 70 L.R. 18/83 nel testo in vigore );

3) planimetria d'insieme, in scala 1 : 500 corredata da almeno due profili significativi tra loro ortogonali ( ante e post operam ), con l'esatta ubicazione dell'edificio in rapporto al lotto di pertinenza, comprendente il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 20 mt. di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno ( naturali e di progetto ), rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitativo ed agibile l'edificio, sia ad eventuali confini di zona interni al lotto con l'indicazione della superficie fondiaria di riferimento;

4) planimetria in scala 1 : 200 corredata da almeno due profili significativi tra loro ortogonali ( ante e post operam ) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, fino ad almeno 1 Mt. oltre i confini di proprietà. In detta planimetria deve essere riportato l'esatto posizionamento dell'edificio, con riferimento all'area occupata, così come definita all'art. 2 della L.R. 52/89 nel testo in vigore, alla superficie coperta ( con le quote relative agli elementi più significativi quali terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze etc. ), ed all'area insediabile, così come definita all'art. 2 della L.R. 52/89 nel testo in vigore, le linee di sezione dei profili, la sistemazione degli spazi esterni, indicando le eventuali recinzioni, le eventuali superfici da

destinare a parcheggi, le essenze arboree esistenti ( precisando quelle che si intende eventualmente abbattere ) e le nuove da porre a dimora. Le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post operam, con particolare riferimento ai punti di emergenza del fabbricato, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori;

5) piante quotate, in scala 1 : 100, di tutti i piani entro e fuori terra, con le relative destinazioni d'uso di ogni ambiente, con la pianta delle fondazioni e delle coperture, le superfici nette interne di ogni ambiente, le dimensioni di finestre e porte-finestre e relativi indici di illuminazione naturale;

6) prospetti in scala 1 : 100 di tutti i fronti;

7) almeno due sezioni quotate significative ortogonali tra loro di cui almeno una in corrispondenza del vano scala, in scala 1 : 100. Le linee di sezione debbono essere riportate su tutte le piante; tali sezioni debbono contenere, inoltre, l'indicazione dei profili altimetrici del terreno, prima e dopo l'intervento;

8) disegni rappresentativi delle opere di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque bianche e nere in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento, costituiti di planimetria in scala 1 : 200 e particolari costruttivi in scala adeguata.

B) Scheda sinottica redatta conformemente al modello allegato n. 6 del presente Regolamento Edilizio illustrativo di:

- prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico, relativo all'area di insediamento;
- confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
- superficie effettiva del lotto con i relativi dati catastali;
- tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici utili per piano e delle superfici nette in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, dei volumi lordi e netti, della entità degli spazi chiusi e aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specificazione dei posti macchina.

C) Documentazione fotografica dei luoghi in rapporto all'intorno, almeno da tre punti di visuale diversi, i cui riferimenti vanno riportati nella planimetria in scala 1: 500.

D) Relazione illustrativa del progetto, recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'indicazione della destinazione d'uso, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, gli impianti ed i servizi tecnologici ( riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico ecc. ).

E) Documentazione concernente:

1) Parere autorità sanitaria competente; Servizio Prevenzione ed Igiene Ambientale nonché Servizio Prevenzione e Tutela della salute sui luoghi di lavoro, quest'ultimo ove dovuto;

2) Autorizzazioni di tutti gli enti preposti alla tutela dei vincoli eventualmente esistenti sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento, o dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del progettista e del proprietario di non sussistenza di vincoli;

3) Parere preventivo dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla normativa vigente o dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del progettista di non necessità del parere;

4) Relazione di impatto acustico per gli edifici industriali, commerciali ed artigianali, ai sensi della legge 26.10.1995, n. 447.

F) Istanza di variante al progetto approvato, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificati e di quelli già approvati.

G) Dichiarazione di conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, prevista dalla Legge 13/89 e dalla Legge 104/92, corredata degli elaborati progettuali ove necessari.

H) Estremi della originaria licenza di costruzione, oppure dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario, per gli interventi relativi agli edifici esistenti, da cui risulti in maniera chiara l'epoca di costruzione antecedente al 17.08.1942 ( L. 1150/42).

Per gli edifici realizzati nel periodo compreso fra detta data ed il 06.08.1967, ( L. 765/47 ), dovrà essere esibito il titolo autorizzativo per tutti gli edifici ricadenti nelle previsioni urbanistiche del “ Piano Aschieri “.

I) Documentazione comprovante la destinazione d'uso autorizzata dal Comune o, in assenza di questa, il certificato catastale attestante la destinazione d'uso, per la pratica di modifica della destinazione d'uso; in luogo del certificato catastale, può essere prodotta dichiarazione temporaneamente sostitutiva, resa dal proprietario e dal progettista, fermo restando l'obbligo di produrre il certificato prima del rilascio della concessione.

L) Per gli interventi relativi ad edifici esistenti, che non comportino aumenti di S.U., ampliamenti, modifiche della superficie coperta e delle sagome, né interventi relativi a eventuali aree di pertinenza, è consentito omettere la documentazione di cui ai punti A3 e A4.

M) Atti specifici in ordine alla proprietà o alla titolarità di diritti reali che legittimino la richiesta di concessione edilizia. In luogo del titolo di proprietà o di altro diritto reale, può essere prodotta dal richiedente, dichiarazione temporaneamente sostitutiva, salvo l'obbligo di cui al successivo Art.18 - punto 1)

E' consentito produrre anche l'eventuale atto preliminare di vendita, fermo restando l'obbligo di produrre l'atto pubblico di compravendita prima del rilascio della concessione.

Eventuali atti di asservimento, anche in forma di scrittura privata, fermo restando l'obbligo di perfezionamento dello stesso in forma di atto pubblico prima del rilascio della concessione.

N) Progetto degli impianti di cui è obbligatoria la presentazione contestualmente al progetto edilizio, ai sensi della L. 05.03.90 n. 46 e del relativo regolamento di cui al D.P.R. 06.12.91 n. 447 o dichiarazione sostitutiva di atto notorio che il progetto non è dovuto.

O) Dichiarazione a firma del richiedente e del progettista attestante, sotto la propria responsabilità, che il terreno asservito alla costruzione non risulti già asservito ad altra edificazione.

- In caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

**Art.18**  
**Documenti ed elaborati tecnici necessari al rilascio della**  
**concessione / autorizzazione edilizia**

- I documenti ed elaborati tecnici necessari al rilascio della concessione / autorizzazione sono i seguenti:

- 1) Documentazione integrativa concernente il perfezionamento di atti specifici in ordine alla proprietà dell'area o dell'immobile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente per il rilascio della concessione edilizia nonché il perfezionamento di eventuali atti di asservimento, contratti, ecc. in forma di atto pubblico.
- 2) Parere dei B.A.A.A.S. sull'eventuale nulla-osta paesaggistico.
- 3) Ricevuta del versamento degli oneri concessori dovuti.
- 4) Modello ISTAT compilato in duplice esemplare.
- 5) Prova dell'avvenuta trascrizione di eventuali atti d'obbligo, asservimenti, ecc. sui registri delle proprietà immobiliari o della registrazione di eventuali convenzioni a cura e spese del richiedente la concessione edilizia.
- 6) Certificato catastale, ove sia stata prodotta dichiarazione temporaneamente sostitutiva di cui al precedente Articolo – lettera I.
- 7) Relazione geologica quando prevista dalla normativa sismica vigente.

### **Art.19**

#### **Istruttoria e richiesta di documentazione integrativa**

- Al momento della presentazione della domanda di concessione/autorizzazione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art.4 e 5 della Legge 07.08.1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

- Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della legge 07.08.1990, n. 241 e successive modificazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

- In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta all'autorità competente al rilascio del procedimento indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

### **Art.20**

#### **Oneri concessori**

- Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione statale e regionale circa le esecuzioni e le agevolazioni relative agli oneri concessori, gli oneri di urbanizzazione e di costruzione,

connessi alla Concessione Edilizia, sono determinati dal Comune e comunicati all'interessato, sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

- Il versamento degli oneri alla Tesoreria Comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al Concessionario o copia del bollettino di versamento in c/c postale intestato alla Tesoreria Comunale.

- Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni) nel rispetto di quanto previsto all'art.11 della Legge 10/1977, all'art.47 della Legge 457/1978 e nella Legge Regionale 13/98, sono quelle determinate dal Consiglio Comunale previa specifica deliberazione.

- Il pagamento dell'importo oggetto di eventuale rateizzazione deve essere garantito mediante fideiussione (bancaria o assicurativa) per un importo doppio di quello oggetto di rateizzazione a garanzia anche delle sanzioni previste per il mancato o ritardato pagamento di cui al comma seguente e da apposito atto d'obbligo da allegare agli atti depositati in Comune. Gli estremi della fideiussione vanno riportati sulla concessione edilizia. Il mancato o ritardato pagamento delle rate relative agli oneri concessori, di cui alla Legge 28.01.1977, n. 10, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.3 della Legge 28.02.1985 n. 47, nel testo in vigore, come specificato dalla legge regionale n. 52/89.

- Nei casi di intervento edilizio diretto, previsto dallo strumento urbanistico, la concessione è subordinata all'esistenza della possibilità di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

- A scomputo della quota dovuta afferente agli oneri di cui all'art.5 della Legge 10/77, di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art.6 della stessa Legge, il concessionario, previa presentazione del progetto esecutivo, può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione (con esclusione delle reti interne al lotto), scomputandole integralmente dagli oneri dovuti complessivamente, sia per le urbanizzazioni primarie che secondarie che generali, con le modalità previste dall'art.9 della Legge Regionale 13/98. Il concessionario dovrà presentare idonea fideiussione bancaria o assicurativa, di pari importo, unitamente all'atto d'obbligo con il quale si impegna ad eseguire le opere medesime e a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione realizzate. Gli atti per la cessione delle opere debbono essere predisposti dall'interessato a sua cura e spese.

- La cessione deve essere effettuata con atto pubblico trascritto alla Conservatoria dei Registri .

- I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità alle prescrizioni e direttive tecniche impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale. Essi sono approvati dal Comune. L'Ufficio Tecnico Comunale attende alla sorveglianza della loro esecuzione secondo i tempi, le modalità e le prescrizioni stabilite e provvede al collaudo delle opere eseguite; il quale collaudo viene approvato dal Comune.

La fidejussione di cui sopra può essere decurtata e/o svincolata in corrispondenza delle fasi esecutive, e comunque al collaudo delle opere stesse da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, da concludere prima del rilascio dell'abitabilità o agibilità.

- In caso di rinnovo della concessione edilizia non sono dovuti oneri aggiuntivi se dal momento del rilascio della originaria concessione non sono state modificate le tariffe unitarie. Viceversa è dovuta la differenza sull'intera opera se nel frattempo sono cambiate le tariffe unitarie, anche se il progetto è rimasto invariato.

Se il rinnovo comporta delle variazioni rispetto alla originaria concessione edilizia la differenza va calcolata oltre che sulla base delle eventuale intervenuta variazione della tariffa iniziale, anche sulla base delle modifiche proposte.

-Nel caso di modifiche di destinazione d'uso di immobili legittimamente esistenti, con opere, gli oneri concessori vanno computati come differenza tra gli oneri risultanti per la nuova destinazione e quelli che risulterebbero per la destinazione originaria applicando le tariffe unitarie relative alle urbanizzazioni ed al costo di costruzione vigenti al momento del rilascio.

- Il contributo concessorio non è dovuto nei casi previsti all'art.3 della L.R. 13/1998.

- Per le varianti in corso d'opera gli oneri concessori relativi alle urbanizzazioni ed al costo di costruzione sono dovuti solo per le variazioni di consistenza e destinazioni d'uso e calcolati applicando le tariffe al momento vigenti.

- In caso di demolizione e ricostruzione (compresa la ristrutturazione edilizia) per gli oneri di urbanizzazione vale quanto previsto ai commi precedenti, mentre il contributo sul costo di costruzione va computato integralmente.

## **Art.21**

### **Rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia**

- La concessione e l'autorizzazione edilizia sono rilasciate entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2 dell'art.19, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia nonché quando non comporti corresponsione di oneri o il perfezionamento dei documenti di cui all'art.18.

- Qualora ciò non avvenga, nel caso di parere favorevole, l'autorità competente al rilascio della concessione/autorizzazione edilizia, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2 dell'art.19 del presente Regolamento, comunica con nota scritta all'interessato il parere sull'istanza.

In tale nota, l'autorità competente al rilascio del provvedimento comunica altresì al richiedente l'ammontare degli oneri concessori ed i documenti necessari per il rilascio, indicando il termine massimo di sei mesi per provvedere all'inoltro di quanto richiesto, decorso il quale occorre ripresentare l'istanza.

Tale comunicazione dell'autorità non costituisce autorizzazione ad edificare e non è pertanto assimilabile ad un atto amministrativo di concessione o autorizzazione.

- La concessione/autorizzazione edilizia viene rilasciata entro quindici giorni da quando

l'interessato rimette con nota scritta copia del versamento degli oneri concessori e dei documenti eventualmente necessari per il rilascio. La concessione edilizia, nel caso di N.O.P., viene rilasciata quando, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, perviene al Comune il provvedimento della Sovrintendenza di B.A.A.A.S. sul nulla-osta rilasciato.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente l'interessato può inoltrare istanza con le procedure di cui all'art.69 della legge regionale 18/83 nel testo in vigore, al Presidente Provinciale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina, entro i quindici giorni successivi, un Commissario "ad acta" che nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

- Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al precedente comma sono a carico del Comune.

- Il rilascio della concessione non può comunque avvenire, ancorché vi siano tutti i necessari pareri, ove il progetto presentato sia in contrasto con nuove norme urbanistiche o di legge nel frattempo intervenute, successivamente al parere della Commissione Edilizia, ancorché non espressamente recepiti negli strumenti urbanistici del Comune.

- L'atto di concessione/autorizzazione va redatto conformemente agli allegati n. 2 a), b), c), d), e) f) e 3 del presente Regolamento Edilizio.

## **Art.22**

### **Notifica della concessione/autorizzazione o del diniego**

- La concessione/autorizzazione è notificata all'interessato unitamente a copia del progetto, entro quindici giorni dalla data del rilascio.

- I termini di validità della concessione/autorizzazione decorrono dalla data della notifica.

- Il provvedimento di diniego è notificato all'interessato entro quindici giorni dalla decadenza del termine di cui al comma 2 del precedente art.19.

## **Art.23**

### **Prescrizioni particolari**

- La concessione/autorizzazione, a firma dell'autorità competente al rilascio del provvedimento, può contenere l'obbligo eventuale di osservanza di particolari prescrizioni o modalità esecutive, anche a parziale modifica del progetto originale. Essa deve essere custodita, unitamente agli elaborati tecnico-progettuali originali o in copia conforme, ed esibita all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

Va altresì custodito ed esibito a richiesta, l'eventuale nulla-osta tecnico rilasciato dal Genio Civile, ai sensi della Legge 64/74 e della L.R. 138/96, con i relativi esecutivi ed ogni altro nulla-osta necessario all'esecuzione delle opere.

## **Art.24**

### **Pubblicità della concessione**

- L'avvenuta notifica della concessione viene resa pubblica con l'affissione all'Albo Pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo alla notifica.

L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli uffici comunali della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge, giusto art. 62 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

Il Comune è tenuto, a richiesta, a fornire copia dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

## **Art.25**

### **Autorizzazione edilizia**

- L'autorizzazione edilizia può essere richiesta e la relativa istanza va redatta, conformemente a quanto previsto per la concessione edilizia di cui all'art. 16 del presente Regolamento Edilizio.

- Alla richiesta di autorizzazione edilizia va allegata la scheda urbanistica riepilogativa redatta conformemente agli allegati n. 5c) e 5d) del presente Regolamento Edilizio e i documenti e gli elaborati di progetto, di cui al successivo elenco, firmati:

- Dal richiedente;
- Dal progettista iscritto al rispettivo Albo Professionale.

- I documenti di progetto in duplice copia sono i seguenti:

A) Elaborati grafici in formato UNI, almeno due copie, consistenti di:

- 1) stralcio del P.R.G. e del Piano Attuativo, se esistente, in scala almeno 1:2000, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento e la conformazione planimetrica del progetto, in un raggio di non meno di 200 Mt.;
- 2) planimetria catastale aggiornata nel rapporto 1.1000 – 1:2000, con l'esatta indicazione del lotto (o dell'immobile) oggetto dell'intervento e delle eventuali altre particelle di proprietà asservite (ex art.70 della L.R. 18/83 nel testo in vigore);
- 3) disegni in scala opportuna, idonei a documentare in maniera esaustiva l'intervento proposto.

B) Documentazione fotografica dei luoghi.

C) Relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'indicazione della destinazione d'uso, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali, i materiali di copertura, di rivestimento e di rifinitura esterna, gli impianti ed i servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, ecc.).

D) Documentazione concernente:

- 1) parere autorità sanitaria competente: Servizio Prevenzione ed Igiene Ambientale, nonché Servizio Prevenzione e Tutela della Salute sui luoghi di lavoro, quest'ultimo ove dovuto.
- 2) autorizzazioni di tutti gli Enti preposti alla tutela dei vincoli eventualmente esistenti sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento, o dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del

progettista e del proprietario di non sussistenza di vincoli.

3) parere preventivo dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla normativa vigente o dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del progettista di non necessità del parere.

4) relazione di impatto acustico per gli edifici industriali, commerciali ed artigianali, ai sensi della Legge 26.10.1955, n.447, ove necessaria.

E) L'istanza di variante al progetto approvato deve essere corredata di tutti gli elaborati tecnici modificati e già approvati.

F) Dichiarazione di conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, prevista dalla Legge 13/89 e dalla Legge 1094/92, corredata degli elaborati progettuali, ove necessari.

G) Per gli interventi relativi agli edifici esistenti o gli estremi della originaria licenza di costruzione oppure dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario, da cui risulti in maniera chiara l'epoca di costruzione antecedente al 17.08.1942 (Legge n. 1150/42).

Per gli edifici realizzati nel periodo compreso fra detta data ed il 06.08.1967 (Legge n. 765/67) dovrà essere esibito il titolo autorizzativi per tutti gli edifici ricadenti nelle previsioni urbanistiche del "Piano Aschieri".

H) Per le modifiche di destinazione d'uso va allegata la documentazione comprovante la destinazione d'uso autorizzata dal Comune o in assenza di questa il certificato catastale attestante la destinazione d'uso; in luogo del certificato catastale può procedersi come per l'Art.17 – lett. I.

- In caso di discordanza tra i dati quotati e le dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

- Per le insegne e per le vetrine, in particolare, è prescritto che il progetto sia corredata da elaborati di dettaglio in scala 1.10 nonché del prospetto dell'intera facciata del fabbricato in cui si inserisce.

- Per i soli interventi relativi a modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art.9 della L. 319/1976 e dell'art.13 della L. 650/1979.

- Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione degli uffici competenti.

- Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve essere redatto conformemente all'allegato n.3 al presente Regolamento Edilizio.

## **Art.26**

### **Varianti al progetto autorizzato-approvato**

- Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto che non rientrano nei casi previsti all'art.2, comma 60 della Legge 662/96, il titolare della concessione/autorizzazione edilizia deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

- Le varianti al progetto autorizzato o approvato sono ammesse entro il periodo di validità della concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative di cui ai precedenti articoli.

La documentazione tecnico-amministrativa presentata all'atto del progetto originario, se non modificata dalla variante, può non essere ripresentata.

- Ai sensi dell'art.15 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'approvazione di varianti ai progetti autorizzati che sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non comportino modifiche della sagoma, anche con la possibilità di spostare l'edificio entro i limiti dell'area insediabile, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, può essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

- Sono da considerarsi Varianti in Corso d'Opera che comportano l'approvazione della variante prima di effettuare i lavori, le varianti che non rientrano nel caso descritto al comma precedente e che entro i limiti di ammissibilità previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sono da considerarsi essenziali ai sensi dell'art.5 o in parziale difformità ai sensi dell'art.7 della L.R. 52/89, nel testo in vigore.

- Non possono essere considerate Varianti in Corso d'Opera gli interventi che configurano totale difformità, valutabile secondo i criteri di cui all'art.6 della Legge Regionale 52/89 e per essi andrà comunque richiesta nuova concessione.

- L'approvazione della Variante in Corso d'Opera non modifica in ogni caso, i termini per l'inizio e ultimazione dei lavori fissati nella originaria autorizzazione o concessione.

- Per quanto riguarda gli oneri di concessione:

- Nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare, ovvero il Comune dovrà restituire, la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametriche vigenti;
- Nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa della superficie utile e/o dei volumi, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile e/o ai volumi aumentati, oppure il Comune dovrà restituire la quota di contributo corrispondente alla superficie utile e/o ai volumi diminuiti.

## **Art.27**

### **Attuazione degli interventi – Validità della concessione/autorizzazione edilizia**

- Per i lavori non ultimati entro la data stabilita l'istanza di nuova concessione/autorizzazione è relativa alla parte non ultimata.

- Le opere autorizzate debbono essere iniziate entro un anno dalla notifica della concessione e completate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

- Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi o in

relazione alla mole delle opere da realizzare, la concessione edilizia può prevedere una durata maggiore di tre anni, su richiesta motivata dei richiedenti da inserire nella domanda di concessione o da allegare alla stessa.

- Ai sensi e per gli effetti dell'art.60 comma 8 della L.R. 18/1983, nel testo in vigore, è consentito un ulteriore periodo di due anni per l'ultimazione dei lavori di edifici monobifamiliari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio.

- L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, ad esclusione del caso in cui i relativi lavori vengano iniziati e completati entro il termine di validità della concessione.

- E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori, con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

- La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

- Decorsi i termini di validità della concessione per mancato inizio dei lavori o perché gli stessi non sono stati ultimati entro i termini, occorre richiedere una nuova concessione/autorizzazione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

## **Art.28**

### **Comunicazione d'inizio lavori**

- L'inizio dei lavori deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della loro effettuazione, con riferimento alla data di acquisizione al Comune della comunicazione del titolare della concessione o autorizzazione, giusto 12° comma dell'art. 60 della L.R. 18/83.

- Il titolare della concessione/autorizzazione deve altresì:

a) comunicare nominativo, qualifica, residenza ed estremi fiscali del costruttore e del direttore dei lavori, i quali firmano detta comunicazione per presa visione ed accettazione;

b) allegare in duplice copia, se dovuti:

- il progetto esecutivo, firmato da professionista abilitato, degli impianti elettrici ai sensi della L.R. 03.11.87, n. 71, come modificato da L.R. 11/90, ove già non presentata ai sensi della L. 46/90, prima dell'inizio dei lavori elettrici;

- documentazione inerente l'isolamento termico, firmata dal progettista e concessionario, ai sensi della L. 10/91 e successive modifiche ed integrazioni, ove non già presentato in sede di progetto per la concessione/autorizzazione edilizia;

- copia dell'avvenuto deposito al Genio Civile della denuncia dei lavori di cui alla L.R. 138/96.

- Entro 30 giorni dalla data di inizio dei lavori, il direttore dei lavori deve rimettere al Comune il verbale di allineamento e quote plano-altimetriche relative al posizionamento dell'opera, con indicazione dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria a rete, firmato anche dal concessionario e dalla ditta esecutrice dei lavori.

- L'inosservanza degli adempimenti di cui ai commi precedenti comporta automaticamente la corresponsione di una sanzione pari a 1/20 dei contributi concessori.

### **Art.29** **Diritti di terzi**

- La concessione/autorizzazione costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, nonché alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Essa non esime, pertanto, il titolare, il costruttore e il direttore dei lavori dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore, ai sensi dell'art. 6 della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

- Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

### **Art.30** **Vigilanza sulle costruzioni – Competenze ed attribuzioni**

- Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 1150/1942 e dell'art.4 della L.47/85, il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale. Per tale vigilanza può avvalersi dei tecnici e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

- I tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'Autorità Sanitaria, i Vigili Urbani ed i Vigili Sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dalle presenti norme sia in possesso della relativa concessione, o autorizzazione, o denuncia di inizio attività, procedura per opere interne, di cui all'art. 4, o comunicazione, di cui all'art.2 del presente Regolamento. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività, il nome del concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori e la destinazione prevista, la data di inizio e ultimazione dei lavori e tutte le indicazioni previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. Nei casi di cui all'art.2 del presente Regolamento Edilizio non è obbligatoria l'esposizione ma va tenuta in cantiere la copia dei documenti presentati al Comune.

- Il Comune e l'Autorità Sanitaria, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne un'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nella concessione o autorizzazione o denuncia di inizio-attività.

- Accertate le infrazioni, le stesse debbono essere contestate nei modi previsti dalla normativa vigente in materia, nonché deve esserne fatta tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti i competenza.

### **Art.31** **Visite di controllo**

- La concessione o l'autorizzazione o la denuncia di inizio attività ed i disegni approvati, in originale o copia conforme, unitamente all'eventuale deposito tecnico rilasciato dal Genio Civile, devono essere custoditi fino al termine delle opere e devono essere esibiti a semplice richiesta degli addetti incaricati della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.

- Gli ufficiali ed agenti di Polizia Giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengano realizzate le opere non sia esibita la concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività, ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

### **Art.32**

#### **Opere realizzate senza concessione o in totale difformità della stessa ovvero con variazioni essenziali**

- Per le opere in corso di costruzione prive di concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività o in totale difformità delle stesse ovvero con variazioni essenziali, così come definite all'art.8 della legge 47/85, ed agli articoli 5 e 6 della Legge regionale 52/89, il Sindaco, accertatane l'esecuzione e l'entità, ai sensi dell'ar.4 della succitata Legge 47/85, ordina la immediata sospensione dei lavori, entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente, notificano l'ordinanza agli interessati (committente, direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

- Entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori, il Sindaco adotta i provvedimenti definitivi previsti dalla Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Decorso tale termine, qualora non siano notificati i provvedimenti definitivi, l'ordine del Sindaco perde efficacia.

- Sono da considerarsi variazioni essenziali rispetto al progetto approvato le opere che comportino distintamente:

- a) incremento dell'area occupata (Ao) inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata;
- b) un incremento della superficie di inviluppo (Si) del fabbricato, tale che:
  - non sia inferiore al 12% né superiore al 25% di quella autorizzata;
  - non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dai fili fissi;
  - non alteri il rapporto Ao/Si oltre i limiti derivanti dall'incremento della superficie di inviluppo;
- c) mutamenti alle destinazioni d'uso autorizzate, compresi tra il 10% ed il 20% della superficie edificabile autorizzata (SE), e che implichi variazioni degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- d) incrementi della superficie edificabile (SE) compresi nelle stesse percentuali della lettera precedente, e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di utilizzazione del suolo (Us) o del numero dei piani;
- e) aumento dell'altezza dell'edificio, in misura non inferiore a mt.1,5 e non superiore a mt.2,5 purché non si abbia variazione del numero dei piani;
- f) riduzione delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore ad 1/4 rispetto a quella prescritta,
- g) mutamento degli interventi sull'edificato esistente, che comportino trasformazioni da quelli

descritti alle lett. B), c) e d) dell'art. 30 della Legge Regionale 12 aprile 1983, n. 18, in quelli di cui alla successiva lettera e) dello stesso articolo;

h) violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attengono a fatti procedurali

- Non devono, invece, ritenersi variazioni essenziali quelle che incidano, anche se nei limiti o oltre quelli descritti al presente articolo, esclusivamente sulla entità della superficie utile di servizi ed accessori, né quelle attinenti alla distribuzione interna delle singole unità abitative.

- Gli interventi che costituiscono variazioni essenziali, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali o regionali, sono considerati in totale difformità e come tale perseguiti ai sensi della Legge Regionale n. 52/89.

- Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, anche se di entità inferiore a quanto stabilito per le variazioni essenziali di questo articolo, sono considerati variazioni essenziali e come tali perseguiti.

- Sono da considerarsi eseguiti in totale difformità dal progetto approvato:

a) interventi costruttivi che comportino la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, distintamente, per caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, relazionali o di destinazione d'uso, rispetto a quello oggetto della concessione, tali da modificare, in maniera consistente e, comunque, oltre i limiti stabiliti per le variazioni essenziali:

-l'area occupata (Ao) o il volume (V);

-la superficie di inviluppo (Si);

-la localizzazione oltre l'area insediabile (Ai);

-il numero dei piani;

-le altezze,

-gli spazi liberi interni o di pertinenza;

-la destinazione d'uso, se in contrasto insanabile con le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle relative norme;

b) volumi edilizi che, pur rientranti nei limiti stabiliti per le variazioni essenziali, comportino la realizzazione di un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonoma utilizzazione, rispetto a quello oggetto della concessione;

c) interventi di trasformazione urbanistica del suolo oltre i limiti fissati nei relativi atti amministrativi di concessioni, autorizzazioni, nulla-osta, o pareri vincolanti.

-Per la valutazione dei parametri di cui sopra si fa riferimento a quanto previsto nella Legge Regionale n. 52/89 nel testo in vigore.

### **Art.33**

#### **Parziali difformità dalla concessione**

- Si intendono in parziale difformità dalla concessione o dalla autorizzazione o dalla denuncia di inizio attività tutte quelle opere che non rientrano nell'applicazione degli artt.7 e 8 della Legge 47/85 e sono classificate all'art.7 della Legge Regionale 52/89.

- Per tutte le opere eseguite in parziale difformità si applicano le sanzioni di cui all'art.12 della Legge 47/85.

### **Art.34**

#### **Decadenza della concessione – Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori**

- La Concessione decade se, entro un anno dalla data della notifica non sono stati iniziati i lavori.
- La Concessione decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine fissato nel provvedimento.
- Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori.
- La proroga è concessa dall'autorità competente al rilascio del provvedimento autorizzativo.
- La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dalla applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere una nuova concessione.
- La nuova concessione può essere rilasciata solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione lo consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondere secondo le disposizioni vigenti.
- Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite.
- Questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche lo consentano.
- La concessione decade quando, subentrando nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non vengano iniziate e completate entro i termini di validità della concessione stessa.
- L'autorizzazione, sia essa tacita od esplicita, decade se, non rispetta i medesimi termini di validità per l'inizio e fine lavori previsti per la concessione edilizia.

### **Art.35**

#### **Sospensione dei lavori**

- Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:
  - Le opere, eseguite o in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività;
  - Le opere, anche se già eseguite, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
  - Le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del Regolamento Edilizio;
  - Il Direttore dei Lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;

- Non è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- L'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

- L'ordine di sospensione va notificato al concessionario o al proprietario dell'immobile su cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore, se conosciuto.

- L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza; se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Sindaco è tenuto a farne denuncia all'autorità giudiziaria.

- Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della concessione, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato tempestivamente all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite o in esecuzione.

- La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione e completare le opere regolarmente autorizzate, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione.

- Quando sia accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco, allorché il concessionario ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al capo 1 della Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni.

- La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda con riserva di adottare i provvedimenti di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere) giusto l'art.6 della Legge 765/67.

- L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

### **Art.36**

#### **Demolizione o acquisizione delle opere abusive**

- A norma dell'art.7 della Legge 47/85, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, ingiunge la demolizione delle opere abusive a cura e spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.

- Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi al termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

- L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

-L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del Sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

- Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

- Il Segretario Comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere e lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e, tramite la competente Prefettura al Ministro dei Lavori Pubblici.

- Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'intero edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui, anche di altra proprietà.

- Per la demolizione d'ufficio si procede nei modi previsti dall'art.27 della L. 47/85 sul testo in vigore.

### **Art.37**

#### **Annullamento della concessione o dell'autorizzazione**

- La concessione può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e di quello adottato o che ne costituiscano violazione ai sensi dell'art.7 della legge 765/1967.

- In particolare la concessione può essere annullata quando.

- Sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- Si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non si siano osservate le prescrizioni della concessione;
- L'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare, sia stato interamente demolito in corso d'opera,
- Venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;
- Il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- Il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

-Il provvedimento di annullamento conterrà:

- La contestazione del fatto;
- La comunicazione dell'annullamento;
- L'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se del caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento o i vizi della procedura;
- L'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- Le sanzioni deliberate.

- Nel caso di annullamento della concessione, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali o effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dagli artt.11 e 20 della Legge 47/85.

- Il rinnovo della concessione potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nel provvedimento di annullamento.

### **Art.38**

#### **Interruzione dei lavori**

-Nel caso di sospensione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente comunicata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.

-L'interruzione dei lavori non modifica i termini di validità della concessione, salvo i casi previsti per la proroga.

- Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e della parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

- In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art.153 del R.D. 383/1934 ed a spese dell'interessato.

- Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

### **Art.39**

#### **Ultimazione dei lavori**

- L'opera deve essere ultimata e resa abitabile o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validità e/o proroga della concessione stessa secondo quanto disposto dall'art. 60 della L.R. 18/1993 nel testo in vigore.

- La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere inoltrata entro quindici giorni dal loro effettivo completamento, giusto 2° comma dell'art.60 della L.R. 18/83 e deve essere sottoscritta dal concessionario, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

- Se i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il Concessionario deve presentare domanda di nuova Concessione Edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata.

- La Concessione è trasferibile ai successori od aventi causa su domanda documentata del titolare o del soggetto legittimato ai sensi dell'art.4 della legge n. 10/1977.

#### **Art.40** **Abitabilità ed agibilità**

- Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni edilizie relative all'intero edificio non possono essere abitati o usati senza il preventivo certificato di abitabilità o agibilità.

- La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata conformemente al modello 7 allegato al presente Regolamento edilizio ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi.

- Generalità e firma del titolare della concessione;

- Estremi della concessione;

- Esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

- Alla domanda vanno allegati:

a) Certificato di collaudo statico oppure dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante che le opere sono state eseguite in conformità del progetto depositato presso il competente Ufficio del Genio Civile, con l'osservanza delle prescrizioni esecutive in esso contenute, nel rispetto delle corrette tecniche di esecuzione ed applicando le buone regole dell'arte, redatto ai sensi degli artt.8 e 11 della L.R. 26.10.1992, n. 93;

b) Dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione se trattasi di nuovo edificio, o di variazioni se trattasi di ristrutturazioni che comportino modifica della/e unità immobiliari, corredata delle relative planimetrie catastali;

c) Nulla-Osta dei Vigili del Fuoco se necessario o dichiarazione del proprietario e del direttore dei lavori che il nulla-osta non è necessario;

d) Ricevuta del versamento della tassa di concessione comunale;

e) Dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

f) Dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, redatti ai sensi della L. 46/90 e del D.P.R. 06.12.1991, n. 447 nonché della Legge 10/91, nonché il collaudo degli impianti elettrici;

g) eventuale nulla-osta del Servizio di Medicina del Lavoro (solo nel caso in cui l'immobile sia adibito a lavorazioni industriali cui debbano essere addetti più di n. 3 operai);

h) piante schematiche, in formato A4, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti, conformi a quanto autorizzato nel progetto approvato, in duplice copia;

i) estremi dell'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici;

- E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché:

- a) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente ultimate in maniera tale da essere abitabili o agibili;
- b) sia stata espressamente richiesta dall'interessato l'abitabilità o agibilità parziale.

- Il certificato di abitabilità o agibilità redatto conformemente all'allegato n.8 al presente Regolamento Edilizio deve contenere:

- Le generalità del richiedente;
- L'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- Gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne alla Amministrazione Comunale presentati a corredo della domanda;
- Il riferimento ad eventuali ulteriori obblighi del concessionario, in merito al pagamento del contributo di cui all'art.3 della legge 10/1977;
- Una copia delle piante schematiche di cui al punto h) con le destinazioni d'uso dei singoli ambienti, in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- Il riferimento all'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici.

- Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere rilasciato entro trenta giorni dalla richiesta; entro questo termine può essere disposta una ispezione da parte degli uffici comunali che verifichino l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere abitabile. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione dell'Ufficio Tecnico e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

- Il termine fissato ai commi precedenti del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata.

- Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

#### **Art.41** **Utilizzazione abusiva di costruzioni**

- I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità, incorrono nella denuncia all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art.221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

- Se il suindicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l'abitabilità o l'agibilità in tutto o in parte, si fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile.

- Decorso infruttuosamente tale termine, è necessario preentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

- Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell'Autorità Sanitaria, si può ordinare lo sgombero della costruzione ed interdirne

l'utilizzazione.

### **Art.42** **Norme particolari per i cantieri edili**

- Si richiamano espressamente:
  - le norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui luoghi di lavoro;
  - le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
  - l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro, ivi compresi resti umani (ossa, ecc.);
  - la responsabilità relativa a danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.
  
- Si rimanda alla competenza degli organi preposti alla vigilanza per quanto attiene ad effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi, a pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, a chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

### **Art.43** **Ordine di cantiere**

- L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni ed alla sicurezza sui luoghi di lavoro, per garantire l'incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (R.D. 14.04.1927, n. 530; D.P.R. 27.04.1955, n. 547; D.P.R. 07.01.1956, n. 164, D.L. 19.09.94 n. 626, D.L.14.08.96 n. 4945; nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca della esecuzione dei lavori).  
I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.  
Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.  
Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.  
I materiali di rifiuto raccolti in contenitori e incassolati in condotti chiusi devono essere ammucchiati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati.
  
- Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni, deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifica autorizzazione del Sindaco per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.
  
- Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.  
In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incidenti e, in particolare, devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

### **Art.44**

### **Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico per cantiere di servizio**

- Nel caso di necessità di occupazione temporanea del suolo pubblico per cantieri di servizio deve essere inoltrata specifica domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

-L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale, determinato sulla scorta di apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, a garanzia della rimessa in pristino da effettuarsi allo scadere della autorizzazione.

Trascorsi 120 (centoventi) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale, sulla scorta dell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

### **Art.45**

#### **Occupazione temporanea o permanente i spazio, o suolo, o sottosuolo pubblico**

- E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica che può essere accordata eventualmente sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando si ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

- Alle stesse condizioni può consentirsila creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui all'art.77 del presente Regolamento Edilizio.

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

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

-Potrà essere concessa, sentita la Commissione Edilizia, l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente Regolamento Edilizio.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

## **TITOLO II**

## **PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE**

### **Art.46**

#### **Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione**

- Nel caso di trasformazione di edifici esistenti è necessario produrre il rilievo dell'edificio, la determinazione della consistenza edilizia (volumi, superfici e destinazioni d'uso) e la rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, firmata dal progettista, sulla base di accertamenti catastali, e di precedenti titoli autorizzativi o della dichiarazione da parte del proprietario, come previsto nella documentazione da produrre a corredo dell'istanza di concessione edilizia.

- Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli da ritenersi legittimamente esistenti e quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative; e per questi ultimo ciò va attestato dal committente e dal progettista con specifica dichiarazione.

### **Art.47**

#### **Pertinenza urbanistica e frazionamenti**

- L'esistenza di previsioni urbanistiche per ogni volume edilizio esistente, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.  
Lo stesso effetto consegue alla nuove concessioni edilizie.

- Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta proprietaria del fabbricato, anche contigue all'area su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

- La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi non incidono sulle pertinenze urbanistiche dei fabbricati esistenti o di progetto. ne consegue che all'atto del deposito al Comune di frazionamenti va allegata dichiarazione a firma del tecnico che ha redatto il frazionamento e del proprietario, attestante sotto propria responsabilità che i terreni oggetto del frazionamento costituiscono o non costituiscono, pertinenza urbanistica di fabbricati esistenti o di progetto.

- Altresì all'atto di eventuali trasferimenti di proprietà per atto tra vivi o per successione ereditaria, ai fini della trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari, andrà espressamente menzionato e trascritto il vincolo di inedificabilità delle particelle derivanti da frazionamenti che costituiscono pertinenza urbanistica di fabbricati esistenti o in progetto.

- Con decorrenza dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, presso l'Ufficio Tecnico Comunale verrà conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmata dal Sindaco, che servirà per la messa in mappa delle nuove concessioni edilizie successivamente rilasciate ivi comprese le varianti, con le procedure di seguito specificate.

All'atto della richiesta della concessione, ciascun progettista deve presentare con esatta grafia su

estratti delle suddette mappe, le opere progettate e campire le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza.

All'atto del rilascio della concessione edilizia tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al presente comma. mediante colorazione a matita.

All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della concessione.

- Le mappe suddette hanno valore per il diniego della concessione qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

- La stessa procedura si applicherà per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, nel caso di concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

#### **Art.48**

#### **Classificazione degli spazi interni agli immobili**

- Premesso che in ogni progetto deve essere indicata la destinazione d'uso di ciascun locale dell'unità immobiliare, ai fini della verifica dei requisiti minimi di abitabilità, si definiscono vani gli spazi coperti delimitati in ogni lato da pareti.

La parete interrotta da notevole apertura (arcoo simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue dimensioni non risulti in modo come parte integrante dell'altro, in particolare ai fini del rispetto dei requisiti minimi di abitabilità.

- I vani si dividono in:

a) vani abitabili a destinazione residenziale (stanze, soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ecc.);

b) locali accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni, scale ed ascensori interni ecc);

c) locali accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala ed ascensori, ecc.);

d) vani agibili a destinazione terziaria, inerenti attività turistiche, commerciali, direzionali e di artigianato di servizio, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone con i relativi locali accessori.

e) vani agibili di attrezzature, servizi, opifici, ecc. e relativi accessori;

f) volumi tecnici: sono da considerare volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e i relativi accessi e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio; l'extra corsa degli ascensori, il vano scala quando serve solo locali tecnici, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

- I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

- Gli spazi scoperti delimitati da pareti per almeno 3/4 del loro perimetro sono classificati nei seguenti tipi:

1) Ampio cortile.

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra sia superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25,00.

2) Patio.

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.

3) Cortile.

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra sia superiore a mt.8,00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

4) Chiostrina.

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.3,00, e comunque nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno mt.3,00.

- Negli spazi scoperti interni agli immobili definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

- Negli spazi definiti come "cortile" possono affacciare locali accessori, disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura, ecc. a destinazione abitabile o agibile.

- Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura del cortile stesso, ove siano rispettati i limiti di fabbricabilità fondiaria e di volume prescritti, qualunque sia la natura della copertura.

- L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

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

- Negli spazi definiti come "chiostrina" possono affacciare soltanto locali accessori, disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine, queste ultime solo se dotate di impianto di espulsione dei fumi al di sopra del colmo del tetto, previo parere dell'autorità sanitaria competente.

- Tutti gli spazi scoperti devono essere accessibili da locali di uso comune fatti salvi gli edifici esistenti.

-Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse sistemazioni a giardino.

- Tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando, in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

#### **Art.49** **Requisiti minimi degli alloggi**

- Gli alloggi monolocali non possono avere superficie inferiore a mq.28,00, se dotati di un solo posto letto, ed a mq.38,00 se dotati di due posti letto.

- La “superficie” di cui ai precedenti commi va intesa quale superficie netta interna all'alloggio ( compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio, come logge e balconi, nonché cantine, autorimesse e simili.

- Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq.14,00.

- Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici( lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia ), costruito a norma dell'art.7 D.M. 5 luglio 1975.

- Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purchè comunichino con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

- Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9,00, se ad un letto, mq. 14,00, se a due letti.

- I corridoi ed i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml. 1,10 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00 ciascuno, nel rispetto del rapporto minimo di 1/8 della superficie el relativo pavimento.

#### **Art.50** **Requisiti minimi dei vani**

- Tutti i vani abitabili o agibili ad eccezione dei locali accessori debbono essere dotati di finestra apribile.

- Altezza dei vani ( misurata da pavimento a soffitto):  
Vani ad uso abitativo, studi professionali, uffici, altezza minima mt. 2,70.  
Locali accessori: altezza minima mt.2,40, salvo quanto previsto da leggi e regolamenti specifici.  
Nel caso di soffitti inclinati o di altezza variabile, l'altezza media per i vani ad uso abitativo deve corrispondere al minimo di mt. 2,70, per i locali accessori al minimo di mt. 2,40, misurata in ambedue i casi, a partire dalla altezza di mt. 1,80.

- I vani agibili adibiti ad uso terziario, produttivo e per attrezzature e servizi con esclusione di quelli di cui al precedente secondo comma, debbono avere altezza minima interna di mt.3,00, salvo che i locali accessori per i quali l'altezza minima è pari a mt. 2,40 e salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiori, e debbono, oltre che rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n. 530/1927, dal D.P.R.n. 547/1955 e dai D.Lvi 626/94 e 242/96, avere i seguenti requisiti:

- a) se realizzati al piano terreno o seminterrato, debbono avere sotterranei e vspai ben ventilati in tutta la loro estensione,
- b) porte, vetrine, finestre o lucernai all'aria aperta di ciascun ambiente con superficie complessiva pari ad almeno un sesto della superficie di pavimento del relativo ambiente, con almeno una apertura per il ricambio d'aria;
- c) disponibilità di almeno un gabinetto, munito di antibagno; con sanitari forniti di rubinetteria a gomito o a pedale;
- d) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

- Le cucine per unità immobiliari con qualsiasi destinazione possono avere altezza minima non inferiore a mt. 2,70.

- Per i vani adibiti ad uso terziario, produttivo e per attrezzature e servizi di superficie netta superiore a 200 mq. l'altezza minima interna deve essere portata a mt. 3,50, salvo che i vani medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di areazione e condizionamento dell'aria, su conforme parere della A.S.L..

- Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali le caratteristiche e le dimensioni minime fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti potranno essere definite dal piano commerciale e comunque rispettare la normativa vigente in materia.

- Per tutte le unità immobiliari con qualsiasi destinazione che siano legittimamente esistenti, qualsiasi intervento che non comporti modifica di destinazione d'uso anche dei singoli vani può prescindere dai minimi di cui al presente articolo, mentre le modifiche di destinazione d'uso devono rispettare tali minimi per ciascun vano.

- Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie destinazioni d'uso. La parte soprastante il soppalco non può essere praticabile e deve essere adibita esclusivamente a deposito, qualora non abbia i requisiti minimi di abitabilità. Inoltre si considerano rispettati i requisiti minimi di abitabilità del vano, di cui al presente Regolamento Edilizio, nel caso di realizzazione di soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di mt. 2,00 sia al di sopra che al di sotto del soppalco, purchè lo stesso risulti apertosi nella parte soprastante che in quella sottostante il solaio.

- I vani abitabili o agibili con qualsiasi destinazione ad eccezione dei locali accessori devono essere dotati di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi. La superficie finestrata per ciascun vano non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del vano, con un minimo di mq. 0,80. Per i vani di specifica destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

- I servizi igienici ove dotati di ventilazione naturale devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a 1/8, con una superficie minima della finestra di mq. 0,50.

- E' consentita in alternativa l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati adall'esterno, a condizione che:

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

- I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai vani abitabili o agibili se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di vani agibili destinati a camere d'albergo, pensione, ospedali e case di cura, nonchè camere da letto padronali.

### **Art.51**

#### **Edifici e locali di uso collettivo**

- Le norme di abitabilità di cui agli articoli precedenti, per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, agli esercizi commerciali di superficie lorda complessiva superiore a 400 mq., nonchè di uso produttivo esclusa la destinazione residenziale, sono integrate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'areazione naturale può essere sostituita con areazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, su conforme parere della A.S.L..

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di mt. 2.00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di mt. 2,10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15 mc. per letto.

- Debbono comunque essere osservate tutte le particolari di disposizioni prscritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente Regolamento.

### **Art.52**

#### **Piani interrati**

- Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello delle linee di intersezione tra ciascuna parete e le sistemazioni del terreno esterno al fabbricato, salvo le previsioni di intercapedini di larghezza non superiore a mt. 1,00 o bocche di lupo di pari larghezza.

E' anche considerato interrato il piano in cui una sola delle pareti esterne si trova a quota non inferiore alle linee di intersezione tra la parete e la sistemazione del terreno esterno ad essa, nel solo caso in cui questo sia necessario per consentire l'accesso all'interrato stesso.

- I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente ad accessori, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato il ricambio d'aria naturale mediante intercapedine o bocche di lupo.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico

del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque.

- La superficie totale del piano interrato non deve occupare oltre la superficie coperta del fabbricato un quarto (1/4) della superficie residua del lotto.

### **Art.53**

#### **Piani seminterrati**

- Sono quelli che hanno il solo pavimento a quota inferiore delle linee di intersezione tra ciascuna parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa, fatta salva la possibilità di realizzare intercapedini i bocche di lupo analogamente che per i piani interrati nonché la possibilità che il pavimento si trovi a quota non inferiore alla linea di intersezione tra una sola parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa per consentire l'accesso al seminterrato.

- I locali al piano seminterrato possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a ml. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni 'uso, e quando non meno dei 3/7 dell'altezza del locale sia al di sopra del livello della quota più alta del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno , con rifacimento alle pareti esterne del locale. Devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni e devono altresì essere rispettate le seguenti condizioni specifiche:

- pavimenti a quota superiore a ml. 1,00 rispetto al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo.

### **Art.54**

#### **Piani terra**

- Si considerano piani terra i piani che hanno il pavimento posto a quota uguale alle linee di intersezione tra ciascuna parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa, oppure quelli che hanno il pavimento posto come per i piani seminterrati ma il dislivello tra il pavimento e le linee di intersezione per ciascuna parete esterna e la sistemazione del terreno esterno ad essa non supera in nessun punto i 30 cm.

### **Art.55**

#### **Sottotetti**

- I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati come vani abitabili purché si dia luogo ad una superficie uguale o maggiore di 9,00 mq. compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a ml. 2,70 (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura ) a partire dall'altezza di ml. 1,80.

- Quando l'altezza media sia inferiore a ml. 2,70, ma uguale o maggiore di ml. 2,40 ( misurata come al comma precedente ), i sottotetti possono essere adibiti a locali accessori, così come nel caso in cui la parte di altezza media uguale o superiore a ml. 2,70 non raggiunge i mq. 9,00.

- I locali sottotetto abitabili, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione naturale pari a 1/8 della superficie netta di calpestio, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente o da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

- L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili ma destinati ad accessori possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda, nella misura massima di mq. 0,80 ogni 50 mq. di superficie del sottotetto utilizzata o sui timpani nella misura massima di mq. 0,60 ogni 50 mq. di superficie del sottotetto utilizzata.

### **Art.56**

#### **Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti, rampe e accessi alle costruzioni**

- Tutte le scale che servono più di una unità immobiliare debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 mt. nel caso di nuove costruzioni e 100 mt. nel caso di ristrutturazioni; esse ove possibile devono essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su pareti verticali esterne, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala ( nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni ove possibile ).

Nel solo caso di scale che servono più di una unità immobiliare, in un fabbricato con due soli piani fuori terra, queste possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

- In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di cm.90 x 130, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di cm.80;
- meccanismo di autosollevamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei solo ascensori, devono avere una profondità minima di cm.130.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

- Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a mt. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di cm.100; eventuali forature dovranno avere dimensioni tali da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm. di diametro.

- L'accesso ai disimpegni verticali di scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinata a scale, di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di mt. 10.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a cm.150; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli. Le scale delle costruzioni, con esclusione di quelle interne a singole unità immobiliari, devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a cm.16; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a mt.3,00 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a cm.90.

- Per quanto riguarda, più in generale, l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

### **Art.57**

#### **Fabbricati esistenti**

- Vanno in deroga a quanto previsto ai precedenti articoli del presente titolo le unità immobiliari legittimamente esistenti, con le relative destinazioni d'uso, alla data di prima approvazione del presente Regolamento Edilizio.

Per tali unità immobiliari è necessario solamente che sia soddisfatto il requisito minimo della sussistenza dei servizi igienici.

- E' competenza della A.S.L. verificare la sussistenza di tali requisiti minimi ai fini della abitabilità/agibilità, proponendo al Comune, nel caso di riscontrata assenza, con parere motivato scritto, la dichiarazione di inabilità/inagibilità e prescrivendo i necessari adeguamenti.

- Il Comune conseguenzialmente ingiunge al proprietario l'esecuzione degli adeguamenti prescritti, entro il termine massimo di un anno dalla ingiunzione stessa, con l'obbligo per il proprietario di comunicare l'effettiva realizzazione delle opere.

- Decorso inutilmente tale termine il Comune procede alla dichiarazione di inagibilità/inabitabilità ed all'emissione della relativa ordinanza di sgombero.

### **Art.58**

#### **Norme particolari di igiene edilizia - Isolamento termico**

- Gli edifici, di cui all'art.1 del D.P.R. 412/93 nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico e sul risparmio energetico di cui alla legge 10/1991 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Comune può richiedere, su parere della Commissione Edilizia Comunale, la adozione di misure per garantire un adeguato isolamento termico.

- All'atto della comunicazione di inizio lavori, il concessionario deve provvedere alla

presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture, a firma di tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale.

- In particolare i progetti dovranno contenere gli elaborati previsti dalla Legge 10/1991 e relativi regolamenti di esecuzione.

### **Art.59** **Isolamento acustico**

- E' fatto obbligo di predisporre sistemi di isolamento acustico, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti, tali da assicurare il rispetto della normativa vigente a tutela dell'inquinamento acustico, nonché delle eventuali norme statali e regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

### **Art.60** **Isolamento dall'umidità**

- Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o intercapedine aerata o vespaio di adeguato spessore.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata un'intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili allo stesso livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane, vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in modo particolare modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazione di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuri interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettrosmotica, ecc.

### **Art.61** **Sicurezza degli impianti tecnologici**

- I seguenti impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile:

a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;

- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
  - c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso, di qualsiasi natura o specie;
  - d) gli impianti idrosanitari, nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
  - e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione del gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
  - f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale e simili;
  - g) gli impianti di protezione antincendio;
- Sono soggetti al rispetto di quanto previsto nella L. 05.03.1990, n. 46 e nel relativo regolamento di attuazione contenuto nel D.P.R. 06.12.1991, n. 447.

- Sono altresì soggetti all'applicazione delle succitate disposizioni gli impianti di cui al comma 1 lett. a) relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario ed ad altri usi.

- Il progetto degli impianti di cui ai punti a), b), c) e) e g) di cui sopra, qualora obbligatoria, è depositato al Comune contestualmente al progetto edilizio, quando non sia soggetto per legge ed approvazione da parte degli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione.

- Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, che gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, secondo il sistema shunt, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazzo; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con locali abitabili a destinazioni residenziali, con vani accessori interni agli alloggi e con locali agibili a destinazione terziaria, ma vanno protette attraverso contropareti autonome in laterizio. Esse possono essere realizzate in tutti gli spazi scoperti interni agli immobili di cui all'art.48 del presente Regolamento.

- Ai sensi dell'art.6 della legge 46/90 la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma 1 è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati dall'art.4 del Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 06.12.1991, n. 477.

- Nei casi in cui non è obbligatorio il deposito del progetto al Comune dovrà essere rimessa in alternativa una dichiarazione del progettista che attesti la non necessità del deposito del progetto in quanto:

- a) Il progetto è oggetto per legge ed approvazione da parte degli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazione alla costruzione.
- b) Il progetto non è necessario in quanto al di sotto dei limiti dimensionali dell'art.4 del Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 06.12.1991, n. 477.

- I progetti degli impianti elettrici ed elettronici negli edifici da adibire ad uso commerciale,

industriale e per abitazioni civili e rurali, ai sensi della Legge Regionale 71/87 come modificata dalla Legge Regionale 11/90, qualora non depositati ai sensi e per gli effetti della Legge 46/90, indipendentemente dalle caratteristiche dimensionali dell'edificio, relativi a nuovi edifici o a ristrutturazioni edilizie, o comunque ad opere soggette a concessione edilizia devono essere depositati in duplice copia, presso gli Uffici Tecnici Comunali, prima dell'inizio dei lavori elettrici ed elettronici, da parte del Committente o del Costruttore.

- I progetti relativi a modifiche, ampliamento o adeguamento alle disposizioni della citata legge regionale, di impianti già esistenti, devono essere depositati, in duplice copia, contestualmente alla presentazione al Comune della denuncia di inizio di attività o della domanda di autorizzazione.

Le varianti che dovessero rendersi necessarie durante l'esecuzione dell'opera, devono essere documentate, al momento del completamento dell'opera stessa, con il deposito in duplice copia dei relativi elaborati.

- Il certificato di abitabilità o di agibilità viene rilasciato dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità, di cui all'art.9 della legge 46/90 o del certificato di collaudo, ove previsto, degli impianti installati.

- Qualora nuovi impianti, tra quelli di cui ai punti a), b), c) e), g) di cui sopra, vengano installati in edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di abitabilità, l'impresa installatrice deposita presso il Comune, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, il progetto di rifacimento dell'impianto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto.

- In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto e la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento.

Nella relazione dovrà essere espressamente indicata la compatibilità con gli impianti esistenti.

- Entro 30 giorni dalla data di ultimazione degli impianti elettrici o elettronici, ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 71/87 come modificata dalla L.R. 11/90, il direttore dei lavori deve depositare presso l'ufficio tecnico comunale competente una relazione, in duplice copia, attestante la conformità dell'impianto realizzato alle disposizioni della legge, compilata e firmata dall'installatore, controfirmata dal direttore dei lavori recante in allegato i processi verbali delle verifiche elettriche ed elettroniche e delle misurazioni effettuate durante l'esecuzione degli impianti stessi e la certificazione di idoneità dei materiali messi in opera.

- Tutte le opere e gli impianti disciplinati dalla legge di cui sopra devono essere sottoposti a collaudo da un ingegnere o da un perito industriale specializzati nella specifica materia ed iscritti ai relativi albi professionali da almeno due anni.

- La nomina del collaudatore spetta al committente che deve comunicarla all'ufficio tecnico comunale entro venti giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Qualora il costruttore esegua l'opera in proprio, la scelta del collaudatore deve essere effettuata tra una terna di nominativi designati dall'Ordine Provinciale degli Ingegneri o dal Collegio Provinciale dei Periti Industriali.

Il collaudatore non deve aver preso parte alla progettazione, direzione, esecuzione degli impianti o alla fornitura dei materiali.

- Il certificato di collaudo e la relativa relazione devono essere redatti in triplice copia e devono contenere gli eventuali accertamenti eseguiti dall'Ufficio tecnico comunale competente e l'accertamento del collaudatore stesso sulla idoneità dell'impianto ad essere messo in funzione.

- Le tre copie del certificato e della relazione devono essere trasmesse all'ufficio tecnico comunale competente, il quale provvede a restituirne due copie con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

- In caso di mancata presentazione all'ufficio tecnico comunale del "Verbale di collaudo" e della "Dichiarazione di conformità" di cui sopra, il Sindaco non rilascia il certificato di abitabilità.

- In caso di mancata osservanza delle norme di cui alla L.R. 71/87 come modificata dalla L.R. 11/90, il Sindaco dispone, con ordinanza esecutiva notificata a mezzo di messo comunale, al committente ed al direttore dei lavori, la sospensione dei lavori elettrici o elettronici, che non possono comunque essere ripresi prima dell'adeguamento alle disposizioni previste.

#### **Art.62**

#### **Prescrizioni antincendio**

- Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge vigenti, anche riguardo all'impiego di bombole di gas per uso domestico.

- Sono fatte salve altresì le specifiche disposizioni impartite dalle leggi vigenti in materia per poter ottenere, se necessario, il N.O.P. o il certificato di prevenzione incendi.

#### **Art.63**

#### **Condutture per gas ed elettriche - bombole G.P.L.**

- L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto alla Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco delle tubazioni del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un indicatore con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli d'attacco dei contatori, devono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro ( di piombo nei gomiti ) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti

vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

- Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno 14.07.1967 n.78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze, ecc.) oppure in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso;
- la tubazione flessibile di collegamento dell'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del G.P.L.; le sue giunzioni devono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione,
- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei a interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

#### **Art.64**

#### **Igiene e tutela dell'ambiente - Salubrità del suolo**

- E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, solo dopo il completo e integrale risanamento e bonifica del sottosuolo.

- Le aree cimiteriali dismesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre destinazioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno 2 m.: i resti umani eventualmente rinvenibili devono essere disposti in altro cimitero.

- Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione delle acque, superficiali o sotterranee, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo.

- In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate, è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinato.

- Per tutte le costruzioni, è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

#### **Art.65**

#### **Costruzioni rurali**

- Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dagli strumenti urbanistici vigenti e sono soggette a prescrizioni particolari a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza.

Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde.

Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livelli di campagna devono essere protetti dall'umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.

In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terreno devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di 70 cm.

Le comunicazioni interne delle stalle con le abitazioni, attraverso scale e passaggi, anche se chiusi con infissi, sono vietate.

Le comunicazioni interne dei fabbricati rustici di servizio con le abitazioni devono comunque avvenire attraverso spazi di disimpegno.

Nella realizzazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo gli stessi possono essere realizzati esclusivamente al piano interrato o seminterrato oppure al piano terra, con esclusione dei piani rialzati, sia che essi siano realizzati isolati, sia che siano connessi con la residenza.

Nei manufatti connessi alla conduzione del fondo è comunque esclusa la realizzazione di balconi in aggetto e logge interne ed i singoli locali interni non potranno avere superficie netta inferiore a mq.30, fatta salva la realizzazione di un unico servizio igienico.

In tutti i fabbricati realizzati in zona agricola è fatto obbligo di realizzare il tetto con copertura a capanna consistente in due falde congiungentesi al colmo.

I muri delle abitazioni rurali non possono essere direttamente addossati a pareti di terra e debbono distare da queste non meno di mt.2,00, onde realizzare un'opportuna intercapedine adeguatamente ventilata tra la terra ed il fabbricato.

I muri di sostegno possono essere costruiti ad una distanza dal fabbricato non inferiore a mt.2, realizzando in tale spazio, opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

Ogni edificio rurale deve essere fornito di acqua potabile, e munito di canali di gronde e pluviali, circondato per tutto il perimetro da un marciapiede costruito a regola d'arte, largo non meno di mt. 0,80.

Ove non sia possibile l'allaccio alle reti principali, le acque di scarico devono essere convogliate e smaltite in condotti fognari disposti ad idonea distanza dalle coltivazioni e realizzati in modo da impedire dispersione del liquame.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione del pozzo, è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo stesso, onde evitare inquinamenti.

- I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi delle case rurali devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.

- Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt. 20 da questa; eventuali manufatti connessi alla conduzione del fondo ad una distanza non inferiore a 10 mt. dall'abitazione, quando non siano annessi ad essa.

Le stalle devono avere un'altezza minima di mt.3 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq.10 per ogni capo grosso di bestiame e mq. 5 per ogni capo minuto; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad un'altezza minima di mt. 2; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

- I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre

essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.  
Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

- Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 40,00 mt. dalle strade, non minore di 50,00 mt. da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 10,00 mt. dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono avere opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

## **Art.66**

### **Scarichi e classificazione delle acque**

- Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti per scarichi non preventivamente trattati in modo da garantire i limiti di accettabilità delle caratteristiche delle acque disperse.

- Le acque vanno classificate in:

- acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

- Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla Legge 10.05.1976, n. 319, allegati applicativi ( tabelle A e C ), e successive modifiche ed integrazioni.

- La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni da parte dell'autorità competente preposta al controllo.

- In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità, mediante diluizione con acque appositamente prelevate.

- Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle leggi 319/76, 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

- Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazioni, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

- Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo, in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati, le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi ponendole a confronto con quelle dello scarico precedente.

- Gli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili nelle pubbliche fognature sono

sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale.

- Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura, su autorizzazione dell'autorità preposta al rilascio del provvedimento, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- Le acque nere devono essere convogliate all'innesto della fognatura ad esse riservata.

- Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere.

a) impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;

b) di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.

- Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal dirigente una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

#### **Art.67**

#### **Barriere architettoniche**

- Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. n. 384 del 27.04.78, d'attuazione degli artt. 27 e 28 della Legge n. 118/71, e dal D.P.R. n. 503 del 24.07.1996, si da evitare impedimenti, costruzioni ed ostacoli, indicati come "barriere architettoniche" e facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie.

Gli edifici privati devono altresì essere conformi a quanto previsto nella L. 09.01.1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e nel D.M. 14.06.1989 n. 236.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni, degli accessi esterni agli stessi, è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione totale dei fabbricati esistenti.

Negli altri casi di intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

### **TITOLO III**

#### **NORME E PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE**

#### **Art. 68**

#### **Disposizioni generali**

- Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni dei cavi per l'energia elettrica e cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque

modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalle competenti sovrintendenze.

Nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili il Comune potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

### **Art.69** **Manutenzione**

- Oltre alla ordinata esecuzione delle opere dei privati, degli Enti, delle Aziende, del Comune stesso, il Comune può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Comune su parere dell'Ufficio Tecnico e, se richiesto, della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Comune può provvedere di autorità a spese del medesimo, secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge vigenti per il recupero delle spese.

- Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Comune potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

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

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

### **Art.70** **Depositi di materiali**

- I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o da spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi invece nelle zone industriali ed artigianali, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata, e rispettino le norme vigenti in materia.

- I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

- In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione o in difformità dalla stessa, il Comune potrà promuovere i provvedimenti necessari al ripristino dello stato originario dei luoghi o al rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **Art.71** **Movimenti di terra**

- Per quanto attiene ai movimenti di terra e ad opere che prevedono una modificazione morfologica del suolo, sarà possibile eseguire terrazzamenti o sistemazioni idraulico-forestali purchè non in contrasto con i vincoli di cui al R.D.M. 30.12.1923 n. 3267 e regolamento applicativo n. 1124 e successive integrazioni e modificazioni.

- Nell'ipotesi dell'esecuzione di opere che comportino movimento di terra in zona con vincolo idrogeologico dovrà comunque ottenersi il preventivo parere favorevole del Corpo Forestale Dipartimentale e di eventuali altri organi competenti sul territorio. Nell'ipotesi in cui i movimenti di terra siano accompagnati da scavi o riporti con pareti a scarpa o terrazzate, occorrerà procedere ad un accurato studio di compatibilità ambientale.

- Nelle zone vincolate dal Piano Regionale Paesistico i movimenti di terra dovranno comunque essere accompagnati dalle autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti sul territorio.

### **Art.72** **Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione**

- Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni di interi edifici con più d'una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna. Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili in loco. Esse dovranno essere posizionate in corrispondenza dei prospetti posteriori o in cortili interni. Sono vietate le antenne paraboliche sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici in Centro Storico.

- Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate, i cavi devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamenti ancorati alla struttura muraria.

### **Art.73** **Impianti di captazione dell'energia alternativa**

- Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa ( solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro, nei limiti e con le procedure di cui al presente Regolamento Edilizio.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

#### **Art.74**

##### **Elementi di arredo urbano**

- I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, le panchine, le fioriere ed i vasi, gli elementi illuminanti, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e l'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un piano organico di arredo urbano da adottarsi con delibera del Consiglio Comunale.

- Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus e dei mezzi di trasporto pubblico, devono inoltre essere conformi alle caratteristiche descritte dal D.P.R. 384/1978.

- Ad eccezione degli impianti eseguiti direttamente dal Comune tutti gli elementi di arredo sono soggetti ad autorizzazione.

#### **Art.75**

##### **Indicatori, segnaletica, tabelle stradali e numeri civici e illuminazione pubblica**

- Il Comune ha diritto di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati, sulle recinzioni e su qualsiasi altro manufatto privato prospettante su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, la segnaletica, le tabelle stradali, i numeri civici, le indicazioni, i corpi illuminanti per la pubblica illuminazione, ganci, sostegni, cavi, paline, strumenti e quant'altro sia previsto da leggi o regolamenti, ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità. Ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

#### **Art.76**

##### **Cassette per corrispondenza e per i contatori**

- Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.

Tali cassette, qualora non esista la possibilità di collocarle all'interno dell'edificio, dovranno essere incassate nel portone d'ingresso ovvero nelle murature adiacenti.

Le cassette per i contatori degli impianti tecnologici vanno collocate all'esterno degli edifici, in modo da essere direttamente accessibili da parte degli erogatori dei servizi. Per tali interventi non è necessaria la preventiva acquisizione del nulla osta paesaggistico.

#### **Art.77**

##### **Mostre - Vettrine - Insegne**

- Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un piano apposito da adottarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Per gli elementi aggettanti valgono le norme di cui al successivo articolo n. 79.

#### **Art.78**

##### **Mobilità pedonale e veicolare - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali**

- I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti poste ad un dislivello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.

Se il dislivello di cui sopra è inferiore a cm. 30 gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno 12 cm.

I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a:

- ml. 1,50 lungo le strade di nuova realizzazione, previste nello strumento urbanistico vigente;

- ml.0,90 per le strade esistenti, nel caso si intervenga per lavori di risistemazione.

#### **Art.79**

##### **Elementi aggettanti e tende mobili su spazi di uso pubblico**

- Le porte, le gelosie, le persiane e le parti mobili degli infissi che si aprono verso lo spazio pubblico e di uso pubblico, posti a quota inferiore a ml. 2,20 dalla quota dello spazio pubblico e ml. 2,50, nel caso di strada sprovvista di marciapiede, devono essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'elemento aggettante.

Per gli altri elementi aggettanti dai fabbricati, quali insegne a parete, indicatori, cassette, apparecchi illuminanti e apparecchi in genere, ecc. valgono le norme seguenti.

Gli aggetti non possono essere superiori a cm. 5 fino all'altezza di ml. 2.20 dal piano del marciapiede o della strada e non superiori a cm. 20 fino alla quota dei balconi esistenti, non superiori a 40 cm. oltre la quota dei balconi esistenti.

Ove non esistono balconi le misure di cui sopra vanno riferite alle quote consentite per la realizzazione dei balconi stessi di cui ai commi successivi del presente articolo.

Per la collocazione o sostituzione di tali opere, occorre regolare autorizzazione.

- Nel caso di apparecchiature e indicatori per servizi pubblici ( ovvero apposti da Enti quali ANAS, Provincia, ENEL, SIP, Azienda del Gas. ecc. ), aggettanti dai fabbricati, valgono le norme di cui ai precedenti comma; per essi occorre autorizzazione da parte del Comune o denuncia inizio attività nei casi previsti e la collocazione potrà avvenire solo dopo tale autorizzazione e previo avviso scritto sia al Comune che al proprietario il quale non può opporsi all'installazione, se all'immobile non ne derivano danni.

- I proprietari non possono rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, occultare gli indicatori, neppure con la vegetazione, e sono tenuti a ripristinarli in caso di distruzione a loro imputabile.

Gli indicatori e le insegne pubblicitarie apposti da soggetti diversi dagli Enti sopra indicati, sono soggetti alle stesse norme di cui ai precedenti comma del presente articolo; la collocazione è

subordinata ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano, sempreché non si intralci la mobilità pedonale e veicolare.

- Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'Ente gestore della strada ed i cartelli e le insegne debbono rispettare le norme vigenti del Codice della Strada e, per essi, va richiesto apposito parere preventivo alla P.M. a cura dell'interessato.

Sono consentite, nel centro urbano con esclusione del Centro Storico e solo sui marciapiedi, insegne a bandiera purchè collocate ad un'altezza non inferiore a ml. 2,50 dal livello del marciapiede stesso e purchè il loro oggetto non risulti di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede; non sono ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre.

- Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Tali tende, mobili o fisse, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a 2.20 ml.

La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede, ad una distanza non minore di cm. 50 dal bordo dello stesso.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne o insegne e indicatori, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

- I balconi in aggetto quando ciò non sia vietato dalle norme del P.R.G. vigente e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml.8,00, o, compresi i marciapiedi, ml. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto dei balconi e delle pensiline in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a ml. 3,00 dal piano del marciapiede all'intradosso dell'aggetto se esiste un marciapiede di dimensione superiore di almeno mt. 0.50 rispetto alla larghezza dell'aggetto stesso. Ove questa condizione non sia verificata tale altezza non può essere inferiore a mt.4,50.

Tali altezze vanno misurate con riferimento al punto più basso dell'aggetto.

I balconi e le pensiline non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada, compresi i marciapiedi o del distacco tra fabbricati ove maggiore.

- Nel Centro Storico, fatte salve eventuali prescrizioni esplicite degli strumenti urbanistici è vietato realizzare nuovi balconi o ampliare quelli esistenti.

- Nelle zone di ristrutturazione di P.R.G., ove le strade pubbliche abbiano larghezza inferiore rispetto a quella sopraindicata, è consentita la costruzione di balconi in aggetto con sporgenze ed altezze dal marciapiede pari a quelle dei balconi esistenti nei fabbricati contigui ed a condizione che la strada sia provvista di marciapiede.

In ogni caso l'aggetto deve ricadere internamente al marciapiede ad una distanza non inferiore a cm. 20,090 dal bordo esterno del marciapiede stesso.

I bowindows non sono ammessi ad una distanza inferiore a quanto prescritto per i fronti dalle norme del P.R.G. per le varie zone e sottozone.

Sono comunque consentiti i bowindows o i balconi con alcuni lati chiusi solo nelle costruzioni arretrate dal filo interno del marciapiede stradale per una profondità pari almeno alla sporgenza dell'aggetto o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml.12,00, comunque nel rispetto delle norme minime prescritte per i balconi aperti.

- I cornicioni non debbono sporgere più di un decimo della larghezza della strada compresi i marciapiedi o del distacco tra fabbricati, ove maggiore, nel rispetto delle altezze minime previste per i balconi.

### **Art.80**

#### **Passi carrai e uscita dalle autorimesse**

- L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'Ente che la gestisce.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse ( sia pubbliche sia private ) d'immissione sulla viabilità pubblica o su passaggio pedonali di uso pubblico debbono essere opportunamente disposti senza arrecare intralcio al traffico.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti senza arrecare intralcio al traffico.

Tra gli stipiti più vicini delle uscite delle autorimesse e delle uscite pedonali di locali collettivi ( scuole, cinema, ecc. ), deve sempre intercorrere una distanza minima di ml. 10,00.

- Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 20% (venti per cento).

Tutte le rampe debbono terminare al massimo in corrispondenza dell'inizio del marciapiede e/o della recinzione, e in ogni caso a distanza non inferiore a mt.3,50 dal limite della carreggiata stradale.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, nel caso di pendenze superiori al 15%, almeno da un lato, di un corrimano posto, per tutta la lunghezza della rampa, all'altezza di ml. 0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml. 2,50 se rettilinee ed a ml. 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata ad un minimo di ml. 5,00 per le autorimesse di grandi dimensioni ( da 500 mq. in su ) pubbliche o private.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli ( indicativamente, per le autovetture il raggio è di ml. 5,00 - 6,00 ; per gli autocarri è di ml. 9,00 - 10,00 ).

- Il cancello del passo carrabile deve essere posto ad almeno ml. 5,00 dal ciglio della carreggiata stradale pubblica o di uso pubblico, quando sia orientato parallelamente alla strada; negli altri casi è sufficiente la esistenza di uno spazio di accesso idoneo a garantire la sosta del veicolo fuori dalla carreggiata stradale.

### **Art.81**

#### **Recinzioni**

- Tutte le recinzioni, in qualsiasi zona del vigente P.R.G. devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) le parti piene devono essere di altezza non superiore a mt. 1,20 dal piano di sistemazione esterna. Sono esclusi eventuali muri di sottoscarpa o contenimento la cui altezza non concorre alle limitazioni di cui al punto a).

La quota parte del muro posta a quota superiore del piano di campagna a monte viene computata con i limiti di cui al punto a).

Nel caso di sistemazioni in pendenza le parti piene devono essere scomposte in parti tali che l'altezza di mt.1,20 per ciascuna parte sia rispettata nel punto medio ( con un minimo di ml. 0,80 a monte ed un massimo di mt.1,60 a valle ) fatto salvo quanto previsto per i muri di sottoscarpa o di contenimento;

b) superiormente alla parte piena è consentito sovrapporre una fascia di elementi discontinui tale che comunque le parti vuote di detta fascia, in cui è possibile inserire elementi di recinzione quali ringhiere, paletti in c.a., ecc. non sia inferiore a 2/3 della superficie della stessa e la sua altezza sia tale che complessivamente l'altezza massima della recinzione non sia superiore a mt. 2,20 fuori terra.

- Nelle zone agricole, la recinzione come alle precedenti lett. a) e b) è consentita solo sul fronte prospiciente strade di uso pubblico, mentre tra fondi contigui di proprietà private è ammesso erigere recinzioni costituite da parte piena di altezza non superiore a cm. 40 dal piano di campagna e sovrastante protezione con paletti e rete metallica fino all'altezza complessiva di mt. 2,20.

### **Art.82 Parcheggi**

- Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta (minimo ml. 2,40 x 5,00 ciascuno), e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli e dei pedoni.

Aree pedonabili e percorsi carrabili del parcheggio ( da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale ) debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm. 3.

Nel caso di dislivello superiore, debbono prevedersi rampe di collegamento.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare l'1% ( uno per cento ).

La pavimentazione deve essere obbligatoriamente di tipo impermeabile, in tappeto bituminoso, calcestruzzo, masselli prefabbricati autobloccanti o materiali lapidei.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza sia di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del progetto.

### **Art.83 Campionature**

- E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel titolo autorizzativo ( concessione edilizia, autorizzazione, ecc.).

### **Art.84 Rinvenimenti e scoperte**

- Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia coperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

#### **Art.85**

#### **Uso di acque pubbliche**

E' vietato, senza speciale nulla osta degli enti proprietari, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

### **TITOLO IV**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art.86**

#### **Entrata in vigore del presente regolamento**

- Il presente regolamento, approvato dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art.16 della L.R. 18/83 nel testo in vigore, diviene efficace a tutti gli effetti decorsi 45 giorni dalla trasmissione alla Provincia senza che la stessa ne abbia richiesto il riesame.

#### **Art.86**

#### **Norme abrogate**

- E' abrogato il Regolamento Edilizio precedente, nonché tutte le altre disposizioni regolamentari in materia emanate dal Comune, in contrasto con il presente Regolamento Edilizio, ad eccezione delle prescrizioni del P.R.G.

- Nel caso di discordanza tra il presente Regolamento Edilizio e le norme del P.R.G. , prevalgono queste ultime. Eventuali norme di carattere nazionale o regionale che dovessero essere emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, sono da intendersi integrative o sostitutive di questo, senza la necessità di atti formali di recepimento.

#### **Art.88**

#### **Poteri in deroga**

- Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, sempre con l'osservanza dell'art.3 della legge 21.12.1955, n. 1357 e dell'art., 64 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

#### **Art.89**

#### **Sanzioni**

- Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, salve le pene

speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

## **Art.90** **Disposizioni transitorie**

- I lavori di qualsiasi genere precedentemente autorizzati e non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono fatti salvi, purchè vengano iniziati e completati entro i termini di validità del relativo provvedimento autorizzativo.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti di validità del relativo provvedimento autorizzativo.

- Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

---

*\* Nota: Si precisa che a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67/C del 28 giugno 2001 (Individuazione degli organi collegiali indispensabili per la realizzazione dei fini istituzionali dell'Ente di competenza del Consiglio Comunale), la Commissione Edilizia è stata abolita.*

*\* Nota: Gli allegati di seguito riportati sono stati elaborati a seguito della entrata in vigore della Legge 06.06.2001, n.380.*

---

**ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO**