

## TITOLO I -DISPOSIZIONI GENERALI

## **Capitolo Primo**

### **Generalità**

#### **Art. 1**

##### ***Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.***

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che in ciò si avvarrà dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

#### **Art. 2**

##### ***Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti.***

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali, regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano Vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'art. 41 della legge 1150/42, agli art. 13 e 15 della legge 765/67, al Capo I della legge 47/85, nonché alle altre disposizioni in vigore.

TITOLO II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE  
URBANISTICA.

## Capitolo Primo

### Indicazione degli interventi.

#### Art. 3

##### *Indicazione degli interventi.*

Gli interventi di trasformazione urbanistica sul territorio comunale sono quelli comunemente indicati come strumenti di intervento urbanistico preventivo.

Capitolo Secondo

- Interventi urbanistici preventivi - Di iniziativa pubblica e privata - Contenuto - Elaborati - Approvazione - Efficacia - Controllo di conformità -

#### Art. 4

##### *Strumenti di intervento urbanistico preventivo.*

Gli strumenti di intervento urbanistico preventivo sono:

- Piani per l'edilizia economica e popolare
  - Piani per gli insediamenti produttivi
  - Piani Particolareggiati
  - Piani di Lottizzazione convenzionata
  - Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge n° 179/92
  - Piani di recupero avente valore e contenuto tecnico di Piano Particolareggiato.
- Essi possono essere tanto di iniziativa pubblica quanto di iniziativa privata.

#### Art. 5

##### *Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica*

Sono di iniziativa comunale:

- 1) - i Piani per le aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62 n° 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ed al titolo III capo IV della Legge regionale 20/3/82 n° 14;
- 2) - i Piani per le aree destinate ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della legge 22/10/71 n° 865, e successive modificazioni ed integrazioni, ed al Titolo III capo V della Legge regionale 20/3/82 n° 14;
- 3) - i Piani Particolareggiati di esecuzione;
- 4) - i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.28 della legge 5/8/78 n° 457;
- 5) - i Programmi integrati di cui all'art.16 della legge 17/2/92 n° 179.

#### Art. 6

##### *Strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata*

Sono di iniziativa privata i Piani di Lottizzazione convenzionata.

Nel rispetto della vigente legislazione, i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere anche di iniziativa privata.

#### Art. 7

##### *Contenuto dei Piani di esecuzione*

I Piani di esecuzione innanzi richiamati devono contenere:

- la delimitazione del perimetro del territorio interessato con riferimento alla relativa tavola di zonizzazione del P.R.G.;
- l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi a carattere pubblico;
- la destinazione d'uso delle singole aree;
- l'individuazione delle unità minime di intervento, con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall'art. 23 della legge 17/8/42, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle da attuare mediante singola concessione , con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;

- la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adattare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- l'individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
- i termini di attuazione del Piano e i termini di attuazione degli interventi previsti con l'individuazione delle relative proprietà.

Art. 8

Elaborati dei Piani Esecutivi

*I Piani Esecutivi dovranno essere accompagnati, per quanto non in contrasto con la Legge regionale 20/03/1982, n.14, dai seguenti elaborati:*

a) relazione illustrativa che precisi il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata, corredata dai seguenti allegati.

- le analisi e le ricerche svolte
- la specificazione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico
- i conteggi volumetrici comprensivi delle cubature esistenti da portare in detrazione a quelle complessivamente ammissibili;

b) stralcio del Piano Regolatore Generale esteso alle aree adiacenti a quelle interessate dal Piano Esecutivo;

c) planimetria dello stato di fatto disegnata su mappa catastale aggiornata in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;

d) planimetrie generali di progetto relative al territorio sottoposto all'intervento di Piano nel rapporto di 1:1000 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno e dei fabbricati ed indicanti :

d1) la rete viaria, con opportuna rappresentazione delle sezioni stradali e dei sottoservizi e delle caratteristiche fondamentali della rete stessa;

d2) le aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati all'eventuale recupero del patrimonio edilizio esistente;

d3) la posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni d'uso;

d4) i profili regolatori di cui almeno due tra di loro perpendicolari nel rapporto non inferiore a 1:50;

d5) elementi e dettagli di arredo urbano con l'indicazione dei materiali e dei colori nella scala non inferiore ad 1:100;

d6) tutti gli elaborati d'indagine richiesti, per i Piani esecutivi, dalla legge regionale n°9/83;

d7) per i Programmi integrati d'intervento quanto disposto in merito dall'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e dalla Legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 .

Art. 9

Approvazione ed efficacia dei Piani Esecutivi

I Piani esecutivi di cui innanzi sono approvati con la deliberazione consiliare con la quale viene deciso in merito alle opposizioni ed osservazioni presentate così come previsto dal comma 1 del capo I del titolo III della Legge Regionale 20/3/82 n°14.

La deliberazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

Il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune.

Le varianti ai Piani esecutivi sono approvate con il procedimento previsto per il Piano medesimo.

Restano ferme le vigenti disposizioni di Legge in materia di opposizioni ed osservazioni presentate ai Piani.

Per i Programmi integrati di intervento la procedura è quella prevista dalla richiamata legge n°179/92.

Art. 10

Controllo di conformità

Entro cinque giorni da quello in cui sono divenuti esecutivi a seguito di controllo di legittimità, le deliberazioni di approvazione dei Piani esecutivi sono trasmessi agli organi di controllo competenti, come richiesto al punto 3 del capo I del titolo III della Legge Regionale 20/3/82 n°14, unitamente ai pareri ed alle osservazioni ed opposizioni presentate.

*La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nei Piani Esecutivi.*

Art. 11

Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare

I Piani di zona per l'Edilizia Economica e popolare (PEEP) sono disciplinati dalla legge 18/4/962 n°1167 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla legge 27/6/974 n°247, dalla legge regionale n°14/82 e n°15/83 e dall'art.22 della legge 17/2/92 n°179.

I Piani di zona di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

- a - la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;
- b - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici di interesse pubblico,

compresi quelli di culto (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

- c - la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia, e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

- d - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse a soddisfare prevedibili esigenze future; gli spazi eventualmente riservati ai mercati rionali, esclusi magazzini e depositi.

Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

a) planimetria in scala non inferiore a 1:5.000, contenente le previsioni di P.R.G., con la precisa indicazione delle zone destinate ad edilizia economica e popolare;

b) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti - b -, - c -, - d -;

c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;

d) il compendio delle norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano;

e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per l'eventuale acquisizione delle aree, le sistemazioni generali necessarie e per l'attuazione del piano;

f) tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i piani esecutivi dalla legge regionale n° 9/83.

Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 17/4/62 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla legge 27/6/1974 n° 247 e dagli articoli 17, 18, 19 della legge 17/2/92 n° 179.

Le varianti ai Piani che non incidono sul dimensionamento globale dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.

Per il controllo di conformità si rinvia a quanto previsto al capo III della Legge regionale 20/3/82 n° 14.

#### Art. 12

Piani delle aree per impianti industriali o ad essi assimilati

I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e di trasformazione dei prodotti del settore primario sono disciplinati dalla legge 22/10/71 n° 865, dalla legge regionale 6/5/75 n° 26 e da quanto per tanto previsto dal capo V della legge regionale 20/3/82 n° 14.

I Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

a - la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;

b - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici di interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

c - la suddivisione in lotti delle aree, con l'individuazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

d - la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse a soddisfare prevedibili esigenze future.

Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

a) planimetria in scala non inferiore a 1:5.000, contenente le previsioni di P.R.G., con la precisa indicazione delle zone destinate ad insediamenti produttivi;

b) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b -, c -, d -;

c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;

d) il compendio delle norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano;

e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per l'eventuale acquisizione delle aree, le sistemazioni generali necessarie e per l'attuazione del piano;

f) tutti gli elaborati d'indagine richiesti per i piani esecutivi dalla legge regionale n° 9/83.

Per l'efficacia dei Piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in essi compresi si applicano le norme stabilite dalla legge 22/10/71, n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni e dalla legge regionale 6/5/75, n° 26, nonché quelle di cui ai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e 14 novembre 1997, n.280.

Le varianti ai Piani che non incidono sul dimensionamento globale dei medesimi, osservano la procedura di formazione ed approvazione dei Piani medesimi.

Per il controllo di conformità si rinvia a quanto previsto al Capo III della legge regionale 20/3/82, n° 14.

#### Art. 13

Piani di recupero

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità dell'art.31 della legge 5/8/78, n° 457.

Il Piano di recupero si applica alle zone individuate ai sensi dell'art. 27 della richiamata legge 5/8/78, n° 457.

Per i Piani di recupero si intende qui integralmente richiamato quanto previsto dagli articoli 11, 12, 13, 14 e

15 del capo IV della legge 17/2/92, n° 179.

Art. 14

Piani Particolareggiati di Esecuzione

I Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui al presente articolo devono contenere i seguenti elementi:

- a- la delimitazione del territorio interessato e la sua collocazione nello strumento urbanistico generale;
- b- la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere, impianti, edifici di interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- c- la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, se necessario, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- d- la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche necessarie ad integrare la finalità delle opere stesse a soddisfare prevedibili esigenze future.

Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

- a) planimetria in scala non inferiore a 1:5000, contenente le previsioni di P.R.G., con la precisa indicazione delle zone destinate a Piano Particolareggiato di Esecuzione;
- b) planimetria in scala non inferiore a 1:2000, disegnata su mappa catastale aggiornata, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti b, c, d;
- c) gli elementi catastali delle proprietà comprese nel piano;
- d) il compendio delle norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del piano;
- e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per le sistemazioni necessarie e per l'attuazione del piano;
- f) tutti gli elaborati di indagine richiesti per i piani esecutivi dalla legge regionale 7/1/83, n°9.

Per il controllo di conformità si rinvia a quanto previsto al capo III della legge regionale 20 marzo 1982, n°14.

Art. 15

Piano di Lottizzazione Convenzionata

Per i contenuti, gli elaborati grafici e per la procedura di approvazione dei Piani in oggetto, si rinvia a quanto disposto in merito dalla vigente legislazione statale e regionale che qui si intende integralmente richiamata.

Art. 16

Programmi integrati di intervento

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale, è possibile la formazione di programmi integrati di cui all'articolo 16 del Capo V della legge 17/2/92, n°179, che qui si intende interamente richiamato in merito a contenuti e procedure.

### TITOLO III- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Capitolo Primo- Generalità- Interventi Ammessi

Art. 17

Generalità

Gli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale sono indicati come strumenti di intervento edilizio diretto e si distinguono in:

- concessione edilizia
- autorizzazione edilizia
- comunicazione
- denuncia inizio attività.

Art. 18

Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione edilizia del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposita concessione edilizia o, nei casi previsti, apposita autorizzazione, ovvero, nei casi previsti dalla legislazione e dal presente Regolamento, darne preventiva comunicazione o denunciare l'inizio dell'attività.

Art. 19

Interventi ammessi

Gli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale
- interventi di consolidamento
- interventi di risanamento igienico
- interventi di ampliamento

- interventi di demolizione
- interventi di ricostruzione
- interventi di nuova costruzione
- interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica
- depositi di materiali
- varianti al progetto
- interventi minori
- opere interne
- interventi di risanamento statico ed igienico
- recupero abitativo
- pertinenze, scavi e rinterrati.

## Capitolo Secondo- Definizione degli Interventi

### Art. 20

#### Manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Rientrano nel concetto di manutenzione ordinaria, per gli edifici residenziali, i seguenti interventi:

#### 1) Opere edilizie esterne

- ricorso del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazioni di pluviali e grondaie, nonché sostituzione anche se con l'utilizzo di materiali diversi;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti con esclusione degli stabili soggetti a vincolo monumentale di cui alle legge 1089/39, per i quali è sempre necessario il preventivo nulla osta da parte delle Soprintendenze ai Monumenti;
- riparazioni di balconi e terrazzi, rappezzi e parti pericolanti delle facciate;
- riparazioni, con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, dei manti di copertura dei terrazzi e della pavimentazione esterna dei cortili, cave, ecc.;
- manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- riparazione degli infissi e dei serramenti esterni, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso anche con l'utilizzo di materiali diversi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, orditura, colori, dimensioni delle porzioni apribili, ecc.);
- sostituzione di serrande a maglie con serrande piene o viceversa;
- riparazioni delle recinzioni.

#### 2) Opere edilizie interne

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con putrelle, reti elettro saldate e getti di calcestruzzo armato;
- riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne, riparazioni, sostituzione e posa in opera dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come nicchie, muretti di arredamento, aperture in pareti divisorie della stessa unità immobiliare, nonché tamponamenti interni che lascino invariati i serramenti esterni, sempreché non vengano alterati i rapporti aero illuminanti;
- posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri nonché di cancellotti di sicurezza all'interno;
- spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i rapporti aero illuminanti locale per locale.

#### 3) Impiantistica

- riparazione, sostituzione e posa di apparecchi sanitari all'interno dello stesso servizio;
- riparazione e sostituzione di impianti idraulici igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura del gas, nonché delle canne fumarie anche con l'installazione di caminetti; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria, interna ed esterna, sino al limite di proprietà dello stabile;
- installazione di citofoni e relative opere;
- opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio ed alle norme di sicurezza, interni alle unità immobiliari.

#### 4) Verde

- manutenzione del verde portavo esistente compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di essenze non di alto fusto.

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circolare Ministero LL. PP. 16/11/77, n° 1918 - sono, inoltre, opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta,
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti,
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di R.E. o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

Rientrano, pertanto, tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
- i serbatoi ( e le relative opere ) per lo stoccaggio e le movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente rimovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate. le garitte;
- i lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura, purché non visibili da spazi pubblici;
- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferro cisterne (bracci di scarico e pensiline), nonché da natanti (bracci di sostegno e manichette);
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purché non visibili da spazi pubblici.

Art. 21

Manutenzione straordinaria

Ai sensi dell'art. 31, lettera, b), della legge 5/8/78, n° 457, per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortile, chiostrine, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti di muratura o altro materiale;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i masselli di pendenza per il deflusso delle acque piovane;

b) opere tese a restituire alla originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei soli, del tetto e delle scale;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione;
- sostituzione dei solai in legno o in ferro fatiscenti con altri in ferro e laterizi o in c.a. e laterizi (il numero di detti solai non deve superare il 50% dei solai dell'intero edificio o immobile; in caso contrario si ricade nella ristrutturazione edilizia).

c)lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

E', comunque, esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

Non viene considerata modifica della forma la realizzazione di nuovi locali per servizi igienici (nel caso di loro mancanza nella singolo unità funzionale) sui pensili interni purché il loro volume non superi il 3% della volumetria della relativa unità funzionale.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Art.22

Restauro e risanamento conservativo

Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli elementi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

a) restauro, quando l'intervento riguarda edifici od opere riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico generale o esecutivo o risultano vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n°1089.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, deve tendere, anche attraverso le metodiche di indagine non distruttive e le tecniche di intervento reversibili e non dirompenti, a salvaguardare l'integrità materica sia strutturale che decorativa nell'ambito di destinazioni d'uso, e, laddove possibile, integrazioni tecnologiche compatibili

b) risanamento conservativo, quando l'intervento riguardi edifici che per qualità architettonico-tipologiche siano comunque riconosciuti tra i beni culturali da tutelare.

Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali, ambientali, ed in particolare tipologici, dell'edificio, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) e ne assicuri la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originari mediante:

- il restauro dei fronti esterni ed interni, le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore decorativo;
- il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) la conservazione:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

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

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetti;

d) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

e) la eliminazione delle superfetazioni;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

Art. 23

Ristrutturazione edilizia

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

Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle aperture nei fronti e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce.

Art. 24

Ristrutturazione urbanistica

Si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Pertanto, ci troviamo di fronte ad attività di ristrutturazione accompagnata da demolizioni e ricostruzioni di un insieme di insediamenti ed implicante interventi anche su opere di urbanizzazione.

Art. 25

Interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale

Concernono le opere che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico ( nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione ), tendono a migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- l'adeguamento, se carente, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici ( riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensore e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando, se richiesto, le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni;

- la modifica del distributivo, cioè la redistribuzione totale o parziale dello spazio interno dell'unità edilizia;

- la suddivisione di una unità edilizia o l'aggregazione o riunione di due o più unità edilizie.

E' fatta salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

Art. 26

Interventi di consolidamento

Riguardano le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture ( fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo, ecc.), purché non comportino modifiche o alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

Art. 27

Interventi di risanamento igienico

Concernono le opere da effettuarsi su edifici o su singole unità edilizie ( abitative o produttive ) allo scopo di bonificare le parti od i locali malsani o antigienici, che risultano quindi inabitabili o inagibili, per restituirli al loro naturale uso. Nel caso in cui le opere concernono edifici ( o loro parti ) vincolati ai sensi della legge n° 1089/39 oppure segnalati e vincolati dal Piano, è fatto obbligo di mantenere detti edifici o parti e di tutelarne comunque i valori architettonici, artistici ed ambientali.

Art. 28

Interventi di ampliamento

Riguardano le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato creando superfici e volumi aggiuntivi.

Essi consistono quindi:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio o di un edificio esistente mediante ampliamento in senso orizzontale (estensione ), oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti ( portici, balconi, terrazzi a livello, pensiline, ecc. ).

Art. 29

Interventi di sopraelevazione

Sono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando superfici e volumi supplementari.

Consistono nell'aggiungere ad un edificio esistente un nuovo volume edilizio in senso verticale ( sopralzo ), mediante la realizzazione di un altro piano ( o parte di piano) al di sopra del solaio di copertura di un edificio esistente.

#### Art. 30

##### Interventi di demolizione

Si definiscono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

#### Art. 31

##### Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti

Si definiscono in questo modo quegli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti ( per lo più fatiscanti ) allo scopo di procedere alla loro fedele ricostruzione ( nella forma, nelle superfici e nei volumi ).

Tali interventi sono possibili solo se consentiti dalle norme del P.R.G.

#### Art. 32

##### Interventi di demolizione e costruzione di nuovo edificio

Sono questi interventi volti ad eliminare totalmente manufatti preesistenti allo scopo di procedere ad una nuova costruzione nel rispetto delle norme del P.R.G. per le costruzioni su aree libere.

#### Art. 33

##### Interventi di nuova costruzione

Riguardano tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo ).

A tale scopo ed ai fini del presente regolamento, per "costruzione" si intende:

- a) qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo realizzata con l'impiego di qualsiasi materiale;
- b) qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

Si considerano, altresì, nuove costruzioni:

- gli involucri mobili che insistono sul terreno;
- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni; le vetture (roulotte, case mobili e simili ), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e se si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
  - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale o a rete ( fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc. ) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo ( pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc. );
  - abbiano carattere di insediamento continuativo o stagionale;
  - vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinate a funzioni complementari, come depositi, magazzini box, ecc.

#### Art. 34

##### Interventi di mutamento d'uso di un immobile

La destinazione d'uso degli immobili è la funzione o la pluralità di funzioni che lo strumento urbanistico generale consente per ciascuna zona omogenea. Si distingue tra mutamento d'uso e mutamento delle destinazioni d'uso.

Il primo sta a significare la variazione dell'uso di un immobile nell'ambito delle categorie ammesse; esso può essere accompagnato o meno dalla esecuzione di opere edilizie.

Il secondo sta a significare la trasformazione dell'uso dell'immobile in contrasto con le previsioni delle destinazioni ammesse.

#### Art. 35

##### Varianti al progetto

Si ha "variante" al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste debbono, quindi, avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non ne debbono alterare:

- la superficie coperta

- la superficie utile e quella non residenziale
- il perimetro
- il numero dei piani
- l'altezza
- la volumetria
- la distanza dalle proprietà vicini
- la posizione e la sagoma
- l'aspetto esterno
- l'estetica complessiva
- la destinazione d'uso e la categoria edilizia
- le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia originaria

Le modifiche che eccedono tali precisi limiti non configurano una "variante", bensì un nuovo progetto.

Art. 36

Interventi minori

Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato, ma visibile da spazi pubblici.

Sono "piccole opere" :

- le verande ed i chioschi di vendita ( di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc. ), in muratura o prefabbricati
- i fabbricati accessori di depositi, di servizio e di ricovero ( automezzi, animali, ecc. )
- le cappelle
- le edicole funerarie
- la formazione di giardini privati
- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici o all'interno delle proprietà private
- la posa dei serbatoi ( di carburante ed oli combustibili )
- i muri di sostegno delle terre
- i rinterrati e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero
- le strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici
- la posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telefoniche o telegrafiche e simili, siano esse aeree o sotterranee

Sono "opere di segnaletica" :

- le targhe professionali
- la segnaletica stradale di iniziativa privata
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali ( anche con occupazioni di suolo pubblico )
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura auto portante
- le serrande , le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico
- le decorazioni floreali anche temporanee
- le luminarie e le lampade

- le lapidi e le targhe commemorative
- i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere
- gli oggetti leggibili attraverso lettere alfabetiche o riconoscibili attraverso figurazioni convenzionali
- le pavimentazioni di portici o di marciapiedi, quando siano di iniziativa privata
- le pavimentazioni tradizionali ( in pietra, ciottoli od altro materiale tipico e le loro alterazioni
- le pavimentazioni di spazi privati visibili da spazi pubblici
- l'illuminazione diretta o indiretta di edifici

Sono "distintivi urbani" gli oggetti di arredo urbano che, per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale, concorrono alla formazione dell'ambiente.

Essi sono, esemplificativamente :

- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari, le esedre
- le centraline ( telefoniche, semaforiche, di segnalazione e di allarme ) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati ed aerei
- le cabine telefoniche, le vetrine auto portanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici
- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocati su spazi pubblici o privati visibili da spazi pubblici
- i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti

- le cassette per le lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione
- i pali e gli apparecchi di illuminazione o di supporto di servizi aerei.

#### Art. 37

##### Opere interne

Si distinguono in opere interne alle costruzioni e opere interne alle singole unità immobiliari.

Le opere interne alle costruzioni non devono essere in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non devono comportare modifica della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non devono modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non devono recare pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del D.M. 2/4/1968, pubblicato nella G.U. n°97 del 16/4/1968, devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini della presente definizione non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Le opere interne alle singole unità immobiliari possono comprendere:

- rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti;
- rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura ai soffitti ed alle pareti;
- rifacimento dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento;
- rifacimento o spostamento delle tramezzature;
- sostituzione o eliminazione delle bussole interne.

Anche tali lavori non devono modificare le caratteristiche esterne, la statica, la destinazione d'uso della unità immobiliare.

Tali interventi non possono interessare edifici vincolati ai sensi delle leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85.

#### Art. 38

##### Interventi di lottizzazione e di frazionamento

- Gli interventi di lottizzazione riguardano le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.
- Gli interventi di frazionamento concernono le proposte di suddivisione di un'area a destinazione non rurale, il cui uso edilizio, ai fini abitativi o produttivi, sia sancito dal Piano, al fine di ricavare dei lotti da edificare.

#### Art. 39

##### Interventi di urbanizzazione

Riguardano le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie :

- per rendere abitabili gli edifici ( opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della Legge n° 874/1964 )
- per rendere possibile o più agevole la vita associata ( opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 44 della Legge 865/1971 )
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive
- per infrastrutturare il territorio.

#### Art.40

##### Pertinenze

Costituiscono pertinenze degli edifici le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

Il rapporto pertinenziale va concepito come la relazione tra due cose perfettamente distinte per individualità, aventi l'una un carattere di principalità e l'altra funzione strumentale per il migliore uso ed ornamento della prima.

Il rapporto, allora, consiste in un collegamento economico-giuridico di strumentalità e complementarità funzionale tra due beni l'uno principale e l'altro accessorio.

Deve, quindi, trattarsi di due unità immobiliari distinte.

Ne deriva che deve esistere una aggregazione funzionale, più che quella strutturale, da immobile, sicchè se anche la pertinenza aderisce all'edificio principale, deve a questo unirsi per il suo migliore uso e non come parte integrante di esso.

#### Art. 41

##### Progetti di massima

Gli interventi e le opere soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'Amministrazione un progetto di massima al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni e alle prescrizioni del Piano o di un Piano Attuativo vigenti;
- la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale ppa vigente o alla esigenza di predisporlo;
- il tipo di PA che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;

- il tipo di autorizzazione necessaria per l'intervento o per le opere che si propongono;
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'Amministrazione o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- le procedure che il richiedente deve seguire.

#### Capitolo Terzo

#### - Concessioni Edilizie- Opere e Soggetti Legittimati- Richiesta

##### Art. 42

##### Opere soggette a concessioni edilizie

Sono soggetti a concessione edilizia onerosa o convenzionata oppure gratuita secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi :

- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di ristrutturazione urbanistica
- interventi di consolidamento
- interventi di ampliamento e sopraelevazione
- interventi di demolizione e ricostruzione ( o costruzione di nuovi edifici )
- interventi di nuova costruzione come definiti all'art. 33 del presente regolamento
- interventi di variazione d'uso con esecuzione di opere edilizie
- varianti a progetti approvati
- installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli
- costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature
- realizzazione da parte degli enti istituzionalmente competenti, escluso l'Ente Comune, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale
- realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità
- realizzazione di costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato
- installazione di capannoni, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati qualora non costituiscono pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti
- opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali : campeggi, asili mobili destinati ad alloggi temporanei ( roulotte, case mobili, ecc. )
- opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n° 1089 e n° 1497 del 1939
- tutte le altre opere non elencate tra quelle soggette ad autorizzazione

Si fanno salvi i disposti delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39.

##### Art. 43

##### Soggetti legittimati a chiedere la concessione

Hanno diritto a chiedere la concessione edilizia :

- 1) il proprietario dell'area edificabile (o dell'edificio )
- 2) il superficiario al di sopra del suolo ( ai sensi dell'art. 952 del codice Civile ), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio
- 3) il superficiario al di sotto del suolo ( ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile ), limitatamente alle richieste di concessione per opere sotterranee
- 4) l'enfiteuta ( ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile ), il quale però ha il diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane fuori dal contratto di enfiteusi
- 5) l'usufruttuario e i titolari di diritto d'uso o di abitazione, i quali, però, ( ai sensi degli artt. 981,986,1004,1005,1006,1025 e 1026 del Codice Civile ), hanno solo il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro
- 6) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie ( elettrodotti, acquedotti, ecc.), i quali, ai sensi dell'art 1065 del Codice Civile, hanno solo il diritto di eseguire manutenzione e trasformazione inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1) al punto 6), per attestare il loro diritto a chiedere la concessione edilizia, nei limiti sopra indicati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro Immobiliare competente.

Possono, inoltre, presentare domanda di concessione:

- 7) il locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria dell'immobile locato (ai sensi dell'art. 1757 C.C.)
- 8) l'affittuario agrario (Legge 11/2/71 n°11) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 19/10/44 n°279), i quali hanno solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

I soggetti descritti ai punti 7) ed 8), per richiedere la concessione edilizia, nei limiti del loro diritto, debbono presentare insieme alla domanda il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile.

Possono, ancora, richiedere la concessione edilizia:

9) il titolare in base al negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso o meno ad un appalto di costruzione).

Per dimostrare il proprio diritto, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Infine, sono abilitati a richiedere la concessione edilizia:

10) i titolari dei diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario

- l'assegnatario di terre incolte

- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza

- il concessionario di miniere e di beni demaniali

- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice

- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice Civile

11) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:

- il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione

- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria necessitanti di concessione edilizia.

Per i soggetti tutti elencati ai punti 10) e 11), il documento attestante il titolo è la copia autentica del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Art. 44

Richiesta di concessione

La domanda per ottenere la concessione ad edificare vanno redatte in bollo utilizzando gli stampati della cartella edilizia (da richiedere al Comune), devono essere indirizzate al Sindaco e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area deve riportare le generalità e la firma del proprietario; inoltre se il proprietario è persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza)

b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) iscritto al relativo Albo Professionale

c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c. s. ( tale indicazione e firma può essere differita dall'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori )

d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale, firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente ( tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.)

e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere

f) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti

g) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente

h) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione

i) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione edilizia se diversa dal richiedente

l) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo legittimati.

*m) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente attestante che la potenzialità edificatoria del lotto, derivante dall'applicazione dell'indice fondiario, non è stata già precedentemente asservita per la richiesta di altre volumetrie.*

Capitolo Quarto

Documenti a corredo della domanda di Concessione

Art. 45

Costruzioni su aree libere

Occorre presentare (utilizzando la cartella edilizia):

1) domanda in bollo, contenuta nella cartella edilizia, in duplice copia, con le indicazioni di cui all'art. 44;

2) attestazione di conformità secondo lo schema in allegato;

- 3) dichiarazione del tecnico circa il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 9/1/89 n°13, secondo lo schema riportato in allegato;
- 4) copia autentica del titolo di proprietà nel quale risultino gli estremi catastali del lotto (in mancanza di tale titolo, ed in sua sostituzione provvisoria, una idonea certificazione notarile) o copia autentica di atto che dimostri il titolo a richiedere la concessione edilizia;
- 5) certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, di data non anteriore a 3 mesi;
- 6) estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, aggiornato, con colorazione trasparente dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- 7) bozza di impegnativa (in duplice copia);
- 8) relazione geologica (in duplice copia);
- 9) dichiarazione personale del richiedente, con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere, la relazione tecnica, ai sensi dell'art. 26 e 28 della legge 9/1/91 n°10, per il deposito previsto dall'art.28 della stessa legge ai fini del contenimento del consumo energetico ed in conformità del relativo regolamento recante "Norme per la progettazione, l'installazione, l'energia e la manutenzione degli impianti termici degli edifici" approvato con D.P.R. 26/8/93 n°412. La relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n°10/91 dovrà essere compilata in conformità ai modelli-tipo approvati con D.M. 13/12/93 (G.U. n°297 del 20/12/93) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare del Ministero dell'Industria 13/12/93 n°231/F (G.U. n°297 del 20/12/93);
- 10) dichiarazione personale del richiedente con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e la relazione tecnica di cui alla legge 46/90 (G.U. n°59 del 12/3/90) e relativo regolamento di attuazione, di cui al D.P.R. 6/12/91 n°447 (G.U. n°38 del 15/2/92);
- 11) relazione tecnica, in 4 copie, contenente le caratteristiche tecnico-costruttive dell'edificio, i materiali ed i colori che saranno utilizzati, i parametri urbanistici del progetto, il calcolo del volume, il calcolo della superficie di parcheggio, le modalità di smaltimento delle acque bianche e nere. Alla relazione tecnica deve essere allegato il prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire, la tabella, opportunamente compilata, per la determinazione del costo di costruzione e la tabella allegata alla relazione di progetto (v. allegati), e la dichiarazione circa il tipo di vincolo esistente sull'area;
- 12) modello ISTAT/1/201, opportunamente compilato, per la rilevazione statistica;
- 12 bis) certificato di destinazione urbanistica;
- 13) elaborati tecnici, in 4 copie, contenenti:
  - a) planimetria catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con la individuazione del lotto intervento: tale planimetria deve essere estesa, per la esatta individuazione della zona, fino a comprendere elementi topografici (strade, fossi, canali, fabbricati) di univoco riconoscimento;
  - b) planimetria di P.R.G. in scala 1:5.000 con la individuazione del lotto di intervento e con le stesse avvertenze di cui al precedente punto a);
  - c) planimetria di P.R.G. in scala 1:2.000 con le stesse indicazioni ed avvertenze di cui al punto a);
  - d) planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:2.000 (come al punto a));
  - e) particolare planimetrico del lotto di intervento con la indicazione delle dimensioni della larghezza stradale e dei marciapiedi, la posizione, con le dimensioni planimetriche ed altimetriche, dei fabbricati limitrofi e confinanti, redatto in scala 1:500 o in scala 1:200 (stato dei luoghi). In caso di discordanza tra le planimetrie di cui alle lettere a), b), c), d) e tra queste e lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria di cui alla lettera e), il tecnico progettista dovrà precisare, con apposito grafico giurato, qual è l'effettivo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;
  - f) sezione longitudinale del lotto (stato dei luoghi) in scala 1:100 o 1:200, per comprendere l'andamento del piano di campagna rispetto al piano stradale, con la individuazione dei fabbricati confinanti e di quelli al di là del confine opposto a quello stradale;
  - g) particolare planimetrico del lotto di cui alla lettera e) e con le stesse caratteristiche, con l'inserimento del fabbricato di progetto con le sue dimensioni planimetriche ed altimetriche e l'indicazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati, redatto in scala 1:200 o 1:500;
  - h) particolare planimetrico, contenente lo schema fognario, con l'indispensabile leggenda, redatto in scala 1:200 ed opportunamente quotato;
  - i) tutte le piante del fabbricato, comprese quelle sotto il piano stradale e di copertura, in scala 1:100, opportunamente quotate, su ogni lato in dettaglio ed in totale, con la indicazione delle destinazioni dei singoli vani;
  - l) tutti i prospetti del fabbricato di progetto, in scala 1:100;
  - m) almeno una sezione significativa, longitudinale o trasversale, che aiuti a comprendere, in tutti i particolari, l'andamento plano-altimetrico del fabbricato: tale sezione, redatta in scala 1:100, deve comprendere tutto il lotto ed essere opportunamente quotata in dettaglio, nelle sue componenti parziali e totali, con riferimento al

piano del marciapiedi;

n) qualsiasi altro disegno o grafico che serva a descrivere meglio il fabbricato o suoi particolari;

o) calcolo del volume in dettaglio, con riferimento ad uno schema planimetrico piano per piano, opportunamente quotato e corrispondente al progetto presentato e dimostrazione della conformità all'indice di zona ;

p) calcolo della superficie di parcheggio (ai sensi della legge 122/89) e sua individuazione su apposito particolare planimetrico in scala 1:500;

14) foto dello stato dei luoghi.

Art. 46

Ampliamenti di fabbricati esistenti

(nel rispetto delle previsioni delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e delle disposizioni del regolamento edilizio)

Occorre presentare (utilizzando la cartella edilizia):

1) domanda in bollo in duplice copia, contenuta nella cartella edilizia;

2) attestazione di conformità secondo lo schema in allegato;

3) dichiarazione del tecnico circa il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 9/1/89 n°13, secondo lo schema riportato in allegato;

4) copia autentica del titolo di proprietà (in mancanza di tale titolo ed in sua sostituzione, provvisoria, una idonea certificazione notarile; se dal titolo di proprietà non emerge con chiarezza la superficie del terreno occorre presentare anche, a tal fine, idonea certificazione catastale, in originale, da cui risulta la superficie della corrispondente particella del catasto dei terreni) o copia autentica di atto che dimostri il titolo a richiedere la concessione edilizia;

5) certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di data non anteriore a tre mesi;

6) estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, aggiornato, con colorazione trasparente dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;

6 bis) planimetria di accatastamento;

7) relazione geologica (in duplice copia);

8) bozza di impegnativa (in duplice copia);

9) dichiarazione personale del richiedente, con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli art. 26 e 28 della legge 9/1/91 n°10, per il deposito previsto dall'art. 28 della stessa legge, ai fini del contenimento del consumo energetico ed in conformità del relativo regolamento recante "Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici" approvato con D.P.R. 26/8/93 n°412. La relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n°10/91 dovrà essere compilata in conformità ai modelli tipo approvati con D.M. 13/12/93 (G.U. n°297 del 20/12/93) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare del Ministero dell'industria 13/12/93 n°231/F (G.U. n°297 del 20/12/93);

10) dichiarazione personale del richiedente con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e la relazione tecnica di cui alla legge 46/90 (G.U. n°59 del 12/3/90) e relativo regolamento di attuazione, di cui al D.P.R.6/12/91 n°447 (G.U. n° 38 del 15/2/92);

11) certificato di destinazione urbanistica;

12) modello ISTAT/1/201, opportunamente compilato e firmato, per la rilevazione statistica;

13) relazione tecnica in 4 copie contenente le caratteristiche tecnico-costruttive dell'edificio, i materiali ed i colori che saranno utilizzati, gli estremi delle licenze 80 concessioni) edilizie relative al fabbricato esistente (in mancanza, estremi di eventuali domande di condono edilizio) e dichiarazione di conformità dell'esistente alla licenza, i parametri urbanistici del progetto (compreso l'esistente), il calcolo del volume, la dimostrazione del rispetto dei parametri di P.R.G., le modalità di smaltimento delle acque bianche e nere, il calcolo della superficie di parcheggio. Alla relazione tecnica deve essere allegato il prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire, la tabella allegata alla relazione di progetto e la tabella, opportunamente compilata, per la determinazione del costo di costruzione, e la dichiarazione circa il tipo di vincolo esistente sull'area e sul fabbricato;

14) foto dello stato dei luoghi;

15) elaborati tecnici in quadruplica copia contenenti:

a) planimetria catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con la individuazione del lotto di intervento: tale planimetria deve essere estesa, per la esatta individuazione della zona, fino a comprendere elementi topografici (strade, fossi, canali, fabbricati, ecc.) di univoco riconoscimento;

b) planimetria di P.R.G. in scala 1:5.000 con la individuazione del lotto di intervento: valgono le avvertenze di cui al punto a);

c) planimetria di P.R.G. in scala 1:2.000 con le indicazioni ed avvertenze di cui al punto a);

d) planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:2.000 come al punto a);

- e) particolare planimetrico del lotto di intervento con la indicazione delle dimensioni della larghezza stradale e dei marciapiedi, la posizione, con le dimensioni, del fabbricato esistente, di quelli limitrofi e confinanti e la loro altezza, redatto in scala 1:500 o in scala 1:200 (stato dei luoghi). In caso di discordanza tra le planimetrie di cui alle lettere a), b), c) e d) e tra queste e lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria di cui alla presente lettera e), il tecnico progettista dovrà precisare, con apposito grafico giurato qual è l'effettivo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;
- f) particolare planimetrico del lotto di cui alla precedente lettera e), con le stesse caratteristiche e con l'inserimento dell'ampliamento di progetto, con le dimensioni planimetriche ed altimetriche e l'indicazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati: esso dovrà essere redatto in scala 1:500 o 1:200;
- g) particolare planimetrico, contenente lo schema fognario, con l'indispensabile leggenda, redatto in scala 1:200, opportunamente quotato;
- h) tutte le piante del fabbricato esistente, compresa quella sotto il piano stradale e compresa quella di copertura, in scala 1:100, opportunamente quotate, su ogni lato, in dettaglio ed in totale, con la indicazione delle distanze dei singoli vani;
- i) tutti i prospetti del fabbricato esistente ;
- l) almeno una sezione significativa, longitudinale o trasversale, che aiuti a comprendere, in tutti i particolari, l'andamento piano altimetrico del fabbricato : tale sezione, ridotta in scala 1:100, deve comprendere tutto il lotto ed essere opportunamente quotata in dettaglio, nelle sue componenti parziali e totali, con riferimento al piano del marciapiedi;
- m) qualsiasi altro disegno o grafico che serva a descrivere meglio il fabbricato o suoi particolari;
- n) tutte le piante del fabbricato esistente con l'ampliamento di progetto comprese quelle sotto il piano stradale e quella di copertura, in scala 1:100, come alla lettera h);
- o) tutti i prospetti del fabbricato esistente con l'ampliamento di progetto;
- p) almeno una sezione significativa, come alla lettera l), comprensiva dell'ampliamento di progetto;
- q) calcolo del volume, in dettaglio, con riferimento ad uno schema planimetrico, piano per piano, opportunamente quotato, corrispondente al progetto presentato e dimostrazione della conformità all'indice di zona;
- r) calcolo della superficie di parcheggio ( ai sensi della legge 122/89 ) e sua individuazione su apposito particolare planimetrico in scala 1:500.

Art. 47

Sopraelevazione di fabbricati esistenti

(nel rispetto delle previsioni delle norme di attuazione del P.R.G. e delle disposizioni del regolamento edilizio)

Occorre presentare (utilizzando la cartella edilizia):

- 1) domanda in bollo, in duplice copia, contenuta nella cartella edilizia;
- 2) attestazione di conformità secondo lo schema in allegato;
- 3) dichiarazione del tecnico circa il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 9/1/89 n°13, secondo lo schema riportato in allegato;
- 4) copia autentica del titolo di proprietà (in mancanza di tale titolo ed in sua sostituzione, provvisoria, una idonea certificazione notarile. Se dal titolo di proprietà non emerge con chiarezza la superficie del terreno occorre presentare anche, a tal fine, idonea certificazione catastale, in originale, da cui risulti la superficie della corrispondente particella del catasto terreni) o copia autentica di atto che dimostri il titolo a richiedere la concessione edilizia;
- 5) certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di data non anteriore a tre mesi;
- 6) estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, aggiornato con colorazione trasparente dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- 7) schede di accatastamento dell'immobile esistente;
- 8) relazione geologica (in duplice copia);
- 9) bozza di impegnativa (in duplice copia);
- 10) dichiarazione personale del richiedente, con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli art. 26 e 28 della legge 99/1/91 n°10, per il deposito previsto dall'art.28 della stessa legge, ai fini del contenimento del consumo energetico ed in conformità del relativo regolamento recante "Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti tecnici degli edifici" approvato con D.P.R. 26/8/93, n°412. La relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n°10/91 dovrà essere compilata in conformità ai modelli tipo approvati con D.M. 13/12/93 (G.U. n°297 del 20/12/93) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare del Ministero dell'Industria 13/12/93, n°231/F (G.U. n°297 del 20/12/93);
- 11) dichiarazione personale del richiedente con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e la relazione tecnica di cui alla legge 46/90 (G.U. n°59 del 12/3/90) e relativo regolamento di

attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91, n°447 (G.U. n°38 del 15/2/92);

12) certificato di destinazione urbanistica;

13) modello ISTAT/1/201, opportunamente compilato e firmato, per la rilevazione statistica;

14) foto dello stato dei luoghi;

15) relazione tecnica, in 4 copie, contenente le caratteristiche tecnico-costruttive dell'edificio, i materiali ed i colori che saranno utilizzati, gli estremi delle licenze o concessioni edilizie relative al fabbricato esistente (in mancanza, estremi di eventuali domande di condono edilizio) e dichiarazione di conformità dell'esistente alla licenza, i parametri urbanistici del progetto (compreso l'esistente), il calcolo del volume, la dimostrazione del rispetto dei parametri di P.R.G., le modalità di smaltimento delle acque bianche e nere, il calcolo della superficie di parcheggio. Alla relazione tecnica deve essere allegato il prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire, la tabella allegata alla relazione di progetto, la tabella, opportunamente compilata, per la determinazione del costo di costruzione e la dichiarazione circa il tipo di vincolo sull'area e sul fabbricato;

16) elaborati tecnici in quadruplica copia contenenti:

a) planimetria catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con la individuazione del lotto di intervento: tale planimetria deve essere estesa, per la esatta individuazione della zona, fino a comprendere elementi topografici (strade, fossi, canali, fabbricati, ecc.) di univoco riconoscimento;

b) planimetria di P.R.G. in scala 1:5.000 con la individuazione del lotto di intervento (valgono le avvertenze di cui al punto a);

c) planimetria di P.R.G. in scala 2.000 con le indicazioni e le avvertenze di cui al punto a);

d) planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:2.000 come al punto a);

e) particolare planimetrico del lotto di intervento con la indicazione delle dimensioni della larghezza stradale e dei marciapiedi, la posizione, con le dimensioni, del fabbricato esistente, di quelli limitrofi e confinanti e la loro altezza, redatto in scala 1:500 o 1:200 (stato dei luoghi). In caso di discordanza tra le planimetrie di cui alle lettere a), b), c) e d) e tra queste e lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria di cui alla presente lettera e), il tecnico progettista dovrà precisare, con apposito grafico giurato, qual è l'effettivo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

f) particolare planimetrico del lotto di cui alla precedente lettera e), con le stesse caratteristiche e con l'inserimento della sopraelevazione di progetto, con le sue dimensioni planimetriche ed altimetriche e con la indicazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati: esso dovrà essere redatto in scala 1:500 o 1:200;

g) particolare planimetrico, contenente lo schema fognario, con l'indispensabile leggenda, redatto in scala 1:200 opportunamente quotato;

h) tutte le piante del fabbricato esistente, comprese quelle sotto il piano stradale e compresa quella di copertura, in scala 1:100, opportunamente quotate, su ogni lato, in dettaglio e in totale, con la indicazione delle destinazioni dei singoli vani;

i) tutti i prospetti del fabbricato esistente;

l) almeno una sezione significativa, longitudinale o trasversale, che aiuti a comprendere, in tutti i particolari, l'andamento piano altimetrico del fabbricato; tale sezione, redatta in scala 1:100, deve comprendere tutto il lotto ed essere opportunamente quotata in dettaglio, nelle sue componenti parziali e totali, con riferimento al piano del marciapiedi;

m) qualsiasi altro disegno o grafico che aiuti a descrivere e comprendere meglio il fabbricato o suoi particolari;

n) tutte le piante della sopraelevazione di progetto, compresa quella di copertura, in scala 1:100, come alla lettera h);

o) tutti i prospetti del fabbricato con la sopraelevazione di progetto;

p) almeno una sezione significativa, come alla lettera l), comprensiva della sopraelevazione di progetto;

q) calcolo del volume, in dettaglio, con riferimento ad uno schema planimetrico, piano per piano, opportunamente quotato, corrispondente al progetto presentato e dimostrazione della conformità all'indice di zona;

r) calcolo della superficie di parcheggio (ai sensi della legge 122/89) e sua individuazione su apposito particolare planimetrico in scala 1:500.

Art. 48

Ristrutturazione di edifici esistenti

(nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. e del regolamento edilizio)

Occorre presentare ( utilizzando la cartella edilizia ):

1) domanda in bollo, in duplice copia, contenuta nella cartella edilizia;

2) attestazione di conformità secondo lo schema in allegato;

3) dichiarazione del tecnico circa il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 9/1/89 n°13, secondo lo schema riportato in allegato;

4) copia autentica del titolo di proprietà (in mancanza di tale titolo ed in sua sostituzione, provvisoria, una

idonea certificazione notarile. Se dal titolo di proprietà non emerge con chiarezza la superficie del terreno occorre presentare anche, a tal fine, idonea certificazione catastale, in originale, da cui risulti la superficie della corrispondente particella del catasto terreni) o copia autentica di atto che dimostri il titolo a richiedere la concessione edilizia;

- 5) certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di data non anteriore a tre mesi;
- 6) estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, aggiornato con colorazione trasparente dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- 7) schede di accatastamento dell'immobile esistente;
- 8) relazione geologica (in duplice copia);
- 9) bozza di impegnativa (in duplice copia);
- 10) dichiarazione personale del richiedente, con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli art. 26 e 28 della legge 99/1/91 n°10, per il deposito previsto dall'art.28 della stessa legge, ai fini del contenimento del consumo energetico ed in conformità del relativo regolamento recante "Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti tecnici degli edifici" approvato con D.P.R. 26/8/93, n°412. La relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n°10/91 dovrà essere compilata in conformità ai modelli tipo approvati con D.M. 13/12/93 (G.U. n°297 del 20/12/93) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare del Ministero dell'Industria 13/12/93, n°231/F (G.U. n°297 del 20/12/93);
- 11) dichiarazione personale del richiedente con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e la relazione tecnica di cui alla legge 46/90 (G.U. n°59 del 12/3/90) e relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91, n°447 (G.U. n°38 del 15/2/92);
- 12) certificato di destinazione urbanistica;
- 13) modello ISTAT/1/201, opportunamente compilato e firmato, per la rilevazione statistica;
- 14) foto dello stato dei luoghi;
- 15) relazione tecnica, in 4 copie, contenente le caratteristiche tecnico-costruttive dell'edificio, gli estremi delle licenze (o concessioni) edilizie relative al fabbricato esistente (in mancanza, estremi di eventuali domande di condono edilizio) e dichiarazione di conformità dell'esistente alla licenza, le condizioni di degrado, gli interventi progettati, i materiali ed i colori che saranno utilizzati, i parametri urbanistici del progetto (compreso l'esistente), confronto delle superfici (utili e non residenziali) e volume del fabbricato esistente e di progetto, la dimostrazione del rispetto dei parametri del P.R.G., le modalità di smaltimento delle acque bianche e nere, il calcolo della superficie di parcheggio. Alla relazione tecnica deve essere allegato il prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire, la tabella allegata alla relazione di progetto e la dichiarazione circa il tipo di vincolo esistente sull'area e sul fabbricato;
- 16) elaborati tecnici in quadruplica copia contenenti:
  - a) planimetria catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con la individuazione del lotto di intervento: tale planimetria deve essere estesa, per la esatta individuazione della zona, fino a comprendere elementi topografici (strade, fossi, canali, fabbricati, ecc.) di univoco riconoscimento;
  - b) planimetria di P.R.G. in scala 1:5.000 con la individuazione del lotto di intervento (valgono le avvertenze di cui al punto a);
  - c) planimetria di P.R.G. in scala 2.000 con le indicazioni e le avvertenze di cui al punto a);
  - d) planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:2.000 come al punto a);
  - e) particolare planimetrico del lotto di intervento con la indicazione delle dimensioni della larghezza stradale e dei marciapiedi, la posizione, con le dimensioni, del fabbricato esistente, di quelli limitrofi e confinanti e la loro altezza, redatto in scala 1:500 o 1:200 (stato dei luoghi). In caso di discordanza tra le planimetrie di cui alle lettere a), b), c) e d) e tra queste e lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria di cui alla presente lettera e), il tecnico progettista dovrà precisare, con apposito grafico giurato, qual è l'effettivo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;
  - f) particolare planimetrico del lotto di cui alla precedente lettera e), con le stesse caratteristiche e con l'inserimento della sopraelevazione di progetto, con le sue dimensioni planimetriche ed altimetriche e con la indicazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati: esso dovrà essere redatto in scala 1:500 o 1:200;
  - g) particolare planimetrico, contenente lo schema fognario, con l'indispensabile leggenda, redatto in scala 1:200 opportunamente quotato;
  - h) tutte le piante del fabbricato esistente, comprese quelle sotto il piano stradale e compresa quella di copertura, in scala 1:100, opportunamente quotate, su ogni lato, in dettaglio e in totale, con la indicazione delle destinazioni dei singoli vani;
  - i) tutti i prospetti del fabbricato esistente;
  - l) almeno una sezione significativa, longitudinale o trasversale, che aiuti a comprendere, in tutti i particolari, l'andamento piano altimetrico del fabbricato; tale sezione, redatta in scala 1:100, deve comprendere tutto il lotto ed essere opportunamente quotata in dettaglio, nelle sue componenti parziali e totali, con riferimento al

piano del marciapiedi;

m) qualsiasi altro disegno o grafico che aiuti a descrivere e comprendere meglio il fabbricato o suoi particolari; n) piante, prospetti e sezioni, opportunamente quotate, in scala 1:100, con la specificazione degli interventi previsti sulle strutture portanti verticali ed orizzontali e di fondazione;

o) tutte le piante di progetto, in scala 1:100;

p) e q) tutti i prospetti di progetto ed almeno una sezione significativa;

r) calcolo del volume e delle superfici (utili e non residenziali) esistenti e di progetto;

s) calcolo della superficie di parcheggio (ai sensi della legge 122/89) e sua individuazione su apposito particolare planimetrico in scala 1:500.

Art. 49

Demolizione di fabbricati esistenti e costruzione di nuovo edificio

(nel rispetto delle previsioni di P.R.G. e del Regolamento Edilizio)

Occorre presentare (utilizzando la cartella edilizia):

1) domanda in bollo, in duplice copia, contenuta nella cartella edilizia;

2) attestazione di conformità secondo lo schema in allegato;

3) dichiarazione del tecnico circa il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 9/1/89 n°13, secondo lo schema riportato in allegato;

4) copia autentica del titolo di proprietà (in mancanza di tale titolo ed in sua sostituzione, provvisoria, una idonea certificazione notarile. Se dal titolo di proprietà non emerge con chiarezza la superficie del terreno occorre presentare anche, a tal fine, idonea certificazione catastale, in originale, da cui risulti la superficie della corrispondente particella del catasto terreni) o copia autentica di atto che dimostri il titolo a richiedere la concessione edilizia;

### **5) certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di data non anteriore a tre mesi;**

6) estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, aggiornato con colorazione trasparente dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;

7) schede di accatastamento dell'immobile esistente;

8) relazione geologica (in duplice copia);

9) bozza di impegnativa (in duplice copia);

10) dichiarazione personale del richiedente, con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli art. 26 e 28 della legge 99/1/91 n°10, per il deposito previsto dall'art.28 della stessa legge, ai fini del contenimento del consumo energetico ed in conformità del relativo regolamento recante "Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti tecnici degli edifici" approvato con D.P.R. 26/8/93, n°412. La relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n°10/91 dovrà essere compilata in conformità ai modelli tipo approvati con D.M. 13/12/93 (G.U. n°297 del 20/12/93) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare del Ministero dell'Industria 13/12/93, n°231/F (G.U. n°297 del 20/12/93);

11) dichiarazione personale del richiedente con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e la relazione tecnica di cui alla legge 46/90 (G.U. n°59 del 12/3/90) e relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91, n°447 (G.U. n°38 del 15/2/92);

12) certificato di destinazione urbanistica;

13) modello ISTAT/1/201, opportunamente compilato e firmato, per la rilevazione statistica;

14) foto dello stato dei luoghi;

15) relazione tecnica, in 4 copie, contenente le caratteristiche tecnico-costruttive dell'edificio, gli estremi delle licenze (o concessioni) edilizie relative al fabbricato esistente (in mancanza, estremi di eventuali domande di condono edilizio) e dichiarazione di conformità dell'esistente alla licenza, le condizioni di degrado, gli interventi progettati, i materiali ed i colori che saranno utilizzati, i parametri urbanistici del progetto (compreso l'esistente), confronto delle superfici (utili e non residenziali) e volume del fabbricato esistente e di progetto, la dimostrazione del rispetto dei parametri del P.R.G., le modalità di smaltimento delle acque bianche e nere, il calcolo della superficie di parcheggio. Alla relazione tecnica deve essere allegato il prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire, la tabella allegata alla relazione di progetto e la dichiarazione circa il tipo di vincolo esistente sull'area e sul fabbricato;

16) elaborati tecnici in quadruplica copia contenenti:

a) planimetria catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con la individuazione del lotto di intervento: tale planimetria deve essere estesa, per la esatta individuazione della zona, fino a comprendere elementi topografici (strade, fossi, canali, fabbricati, ecc.) di univoco riconoscimento;

b) planimetria di P.R.G. in scala 1:5.000 con la individuazione del lotto di intervento (valgono le avvertenze di cui al punto a);

c) planimetria di P.R.G. in scala 2.000 con le indicazioni e le avvertenze di cui al punto a);

- d) planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:2.000 come al punto a);
- e) particolare planimetrico del lotto di intervento con la indicazione delle dimensioni della larghezza stradale e dei marciapiedi, la posizione, con le dimensioni, del fabbricato esistente, di quelli limitrofi e confinanti e la loro altezza, redatto in scala 1:500 o 1:200 (stato dei luoghi). In caso di discordanza tra le planimetrie di cui alle lettere a), b), c) e d) e tra queste e lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria di cui alla presente lettera e), il tecnico progettista dovrà precisare, con apposito grafico giurato, qual è l'effettivo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;
- f) particolare planimetrico del lotto di cui alla precedente lettera e), con le stesse caratteristiche e con l'inserimento del fabbricato di progetto, con le sue dimensioni planimetriche ed altimetriche e con l'indicazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati; esso dovrà essere redatto in scala 1:500 o 1:200;
- g) particolare planimetrico, contenente lo schema fognario, con l'indispensabile leggenda, redatto in scala 1:200 opportunamente quotato;
- h) tutte le piante del fabbricato esistente, comprese quelle sotto il piano stradale e compresa quella di copertura, in scala 1:100, opportunamente quotate, su ogni lato, in dettaglio e in totale, con la indicazione delle destinazioni dei singoli vani;
- i) tutti i prospetti del fabbricato esistente;
- l) almeno una sezione significativa, longitudinale o trasversale, che aiuti a comprendere, in tutti i particolari, l'andamento piano altimetrico del fabbricato; tale sezione, redatta in scala 1:100, deve comprendere tutto il lotto ed essere opportunamente quotata in dettaglio, nelle sue componenti parziali e totali, con riferimento al piano del marciapiedi;
- m) calcolo del volume e delle superfici (utili e non residenziali) del fabbricato esistente;
- n) qualsiasi altro disegno o grafico che aiuti a descrivere e comprendere meglio il fabbricato o suoi particolari; o) tutte le piante della sopraelevazione di progetto, compresa quella di copertura, in scala 1:100, come alla lettera h);
- p) tutti i prospetti del fabbricato con la sopraelevazione di progetto;
- q) almeno una sezione significativa, come alla lettera l), comprensiva della sopraelevazione di progetto;
- r) calcolo del volume, in dettaglio, con riferimento ad uno schema planimetrico, piano per piano, opportunamente quotato, corrispondente al progetto presentato e dimostrazione della conformità all'indice di zona;
- s) calcolo della superficie di parcheggio (ai sensi della legge 122/89) e sua individuazione su apposito particolare planimetrico in scala 1:500.

Art. 50

Progetto di massima

Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento.

Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perché l'A.C. possa verificare la conformità dell'intervento all'eventuale ppa vigente nonché alle previsioni ed alle prescrizioni del PIANO o del PA; deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto. Inoltre, deve contenere indicazioni circa:

- a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- b) la soluzione planovolumetrica proposta e l'inquadramento ambientali degli edifici previsti;
- c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- d) l'indicazione sommaria, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di piano prevista per ciascun edificio od impianto destinato ad usi non residenziali;
- e) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- f) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
- g) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'A.C.

Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque. Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.

Il Sindaco, acquisiti i pareri dell' UTC, dell'Ufficio Sanitario e della CE, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronuncia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto con il progetto esibito. Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della CONC che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

Art.51

Altri interventi soggetti a concessione edilizia

Per i documenti e gli elaborati si fa riferimento a quanto riportato negli articoli precedenti.

## Art. 52

### Altri documenti a corredo

Oltre ai documenti innanzi riportati, alla domanda di concessione edilizia dovranno, altresì, allegarsi le dichiarazioni del progettista di aver tenuto conto, nella redazione del progetto delle norme di cui alle seguenti norme, che di conseguenza sono rispettate:

- D.P.C.M. 1/3/91 e legge 26/10/95, n°447 sull'inquinamento acustico
- D.P.R. 17/5/88, n°175 e D.M. 14/5/88 sull'inquinamento atmosferico
- Decreto Legislativo sulla sicurezza e salute sul luogo di lavoro

### Capitolo Quinto

Istruttoria e Rilascio - Vicende - Voltura - Deroghe

## Art. 53

### Istruttoria delle pratiche di concessione edilizia

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 pratiche si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7/8/90, 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 15 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 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 precedente, 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 3 e redigere una relazione scritta al Dirigente indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

#### Art. 54

##### Rilascio della concessione

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3 del precedente articolo 53, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

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 al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.

#### Art. 55

##### Contributo per il rilascio della concessione edilizia

La concessione edilizia comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo i parametri stabiliti dal Comune in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo.

Si intendono qui ripetuti e trascritti gli art. 10 e 11 della legge n°10/77.

Ove l'interessato lo richieda si applicheranno i disposti di cui al secondo comma dell'art. 11 ed al secondo periodo del primo comma dello stesso articolo previa consegna di apposito computo metrico estimativo a firma del tecnico abilitato e con le garanzie che stabilirà il Comune.

#### Art. 56

##### Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione

Ai fini del calcolo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, si fa presente che il costo a mc, risultante dalle tabelle parametriche, va applicato all'intero volume della costruzione oggetto della concessione, misurato vuoto per pieno e comprendente tanto la parte fuori terra quanto quella parzialmente o totalmente entro terra.

#### Art. 57

##### Destinazione dei proventi delle concessioni edilizie

I proventi delle concessioni edilizie di cui al presente capo e delle sanzioni di cui al Capo *I del titolo VIII* sono versati in un conto corrente vincolato presso la tesoreria del Comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, nonché all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di cui all'art. 13 della legge 10/77, nonché nel limite massimo del 30%, a spese di manutenzione ordinaria del patrimonio comunale.

#### Art.58

##### Concessione edilizia gratuita

A norma dell'art. 9 della legge n°10/1977 la Concessione edilizia è gratuita per i seguenti interventi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L n°153/1975;
- b) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, purché non comportino aumento della superficie utile di piano e/o mutamento della destinazione d'uso e purché il concessionario s'impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'A.C., oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di ristrutturazione, nonché per gli interventi di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
- d) soppressa
- e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere di cui al precedente punto a) venga mutata, l'esenzione decade ed il concessionario deve pagare il contributo di Concessione nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'A.C.

Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L n°10/1977 e in caso d'interventi riguardanti immobili dello Stato.

La Concessione edilizia è inoltre gratuita per i seguenti interventi:

- di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale;
- di consolidamento e di risanamento igienico.

#### Art. 59

##### Concessione edilizia in attuazione del ppa

Il proprietario di un'area delimitata dal ppa vigente e, per esso, qualunque altro soggetto titolare di un diritto reale o soggettivo di godimento della stessa, è tenuto a chiedere la Concessione edilizia nei termini fissati dal ppa od, in mancanza, entro la sua scadenza, onde non incorrere nell'esproprio dell'area ai sensi della L n°10/1977 (art. 13/6).

Si applicano le disposizioni di eventuali L.R. che disciplinano la materia.

#### Art. 60

##### Concessione per edilizia convenzionata

Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da

"convenzionare" ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L n°10/1977, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di Concessione edilizia, anche al fine di poter fruire del contributo di concessione ridotto previsto dalla legge citata.

In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario s'impegna verso l'A.C. ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

#### Art. 61

##### Concessioni edilizie in deroga

Ai sensi dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 (G.U. n° 11 del 14/1/56), modificato dall'art. 16 della legge 6 Agosto 1967 n° 765, recepito nell'art. 41-quater della legge 17 Agosto 1942 n° 1150, previa delibera del Consiglio Comunale, il *Dirigente dell'U.T.C., ai sensi dell'art. 6, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127 sentita* la Commissione Edilizia, può rilasciare concessione edilizia in deroga a norma del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

La circolare 1/3/63, n° 518 del Ministero dei LL.PP. ha indicato quali sono gli edifici pubblici e quelli di pubblico interesse comprendendo tra "gli edifici pubblici" quelli che appartengono ad enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico (Ministeri, Caserme, scuole, ospedali, chiese, mercati, macelli, università, ecc.) e tra gli "edifici di interesse pubblico" quelli che, pur non essendo costituiti da enti pubblici, hanno un chiaro e diretto interesse pubblico (ad esempio le sedi INPS, INAIL e similari, i musei, le biblioteche, ecc.). Detta circolare ministeriale esclude dai "pubblici" gli edifici costruiti dallo Stato o da altri Enti pubblici che agiscono nell'esercizio di attività di carattere privatistico ed esclude esplicitamente da quelli di "interesse pubblico" gli edifici che, pur avendo una destinazione di interesse pubblico, sono costruiti dai privati.

Con la successiva circolare del 28/10/67 n° 3210, il Ministero dei LL.PP. amplia il novero degli edifici ed impianti di interesse pubblico, ritenendo tali quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano (enti pubblici o privati), siano destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc., ricomprendendo in essi conventi, poliambulatori, scuole, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.

La circolare del Ministero dei LL.PP. datata 25/2/70 n° 25/m si presenta più articolata e complessa, sia in ordine ai presupposti giuridici che la motivano che relativamente all'ampliarsi delle fattispecie in essere ricomprese, mutuando e facendo proprie, in sostanza, le conclusioni espresse nel parere del Consiglio di Stato, Sez. II, del 21 Gennaio 1969 n° 5, in ordine all'individuazione degli impianti ed edifici di interesse pubblico.

Secondo il Consiglio di Stato, il concetto di interesse pubblico va inteso nella sua accezione tecnico-giuridica di interesse tipico, il cui soddisfacimento e la cui tutela sono assunti dalla Pubblica Amministrazione; quindi non nel senso di interesse collettivo o generale, bensì in quello specifico di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione stessa. Al riguardo non è rilevante la qualità - pubblica o privata- dei soggetti che realizzano le costruzioni: occorre soltanto valutare, sotto il profilo obiettivo, se sussista un nesso tra la destinazione dell'impianto o dell'edificio e un interesse tipico perseguito dalla Pubblica Amministrazione con specifico riferimento alla situazione del singolo impianto o edificio.

Per gli edifici pubblici non sono derogabili le norme relative alle distanze dai fabbricati e dai confini; per gli edifici di interesse pubblico non sono derogabili, oltre alle norme suddette, anche gli indici volumetrici.

L'intervento di organi statali, di cui al 1° comma dell'art. 3 della legge 1357/1955, nel formarsi del procedimento derogatorio, allo stato, è superato dal trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni statali in materia urbanistica, ai sensi del D.P.R. 15/1/72, n° 8 e del D.P.R. 24/7/77, n° 616.

In Campania il preventivo nulla osta regionale è di competenza della Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 20 Marzo 1982, n°14.

La procedura per il rilascio di tale tipo di concessione si può riassumere:

- presentazione della domanda e dei relativi atti documentali e progettuali richiesti per una normale concessione edilizia. Nella domanda occorre specificare la natura e caratterizzazione particolare della richiesta motivandola adeguatamente;

- relazione in 6 esemplari, in cui, tra l'altro, siano contenuti gli elementi dai quali si desume la qualifica di impianto ad edificio pubblico, o di interesse pubblico, e il rispetto delle norme urbanistiche derivate dal presente articolo;

- estratto delle norme di attuazione e delle prescrizioni urbanistiche riguardanti la zona, nella quale è prevista la costruzione, oggetto della concessione in deroga;
- parere dell'Ufficio e della Commissione Edilizia: è da precisarsi che l'esame della Commissione Edilizia è finalizzato all'emissione di un atto-parere valutativo circa l'opportunità del rilascio concessorio e la ricorrenza delle condizioni di derogabilità;
- *nulla osta di competenza della Amministrazione Provinciale, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14;*
- deliberazione del Consiglio Comunale. Questi, ove decida in senso favorevole alla richiesta, dà mandato per gli ulteriori adempimenti amministrativi;
- dopo il visto di legittimità della Sezione Provinciale del CORECO sull'atto precedente, rilascio della concessione edilizia in deroga;
- una volta rilasciata, la concessione edilizia in deroga non può essere annullata d'Ufficio se non dopo aver risentiti i pareri precedentemente espressi.

## Art. 62

### Caratteristiche dell'atto di concessione edilizia

Il documento col quale il Dirigente rilascia la concessione ad edificare deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione;
- 3) le generalità ed il codice fiscale del progettista;
- 4) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fan parte integrante della concessione. Una copia di questi elaborati con il visto del ? viene consegnata al concessionario, che firma per ricevuta, unitamente alla concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione dei controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, con gli estremi del parere e la firma dei componenti la Commissione Edilizia, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale; una terza copia viene inviata al Comando Vigili per i controlli di competenza;
- 5) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 6) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione;
- 7) gli estremi urbanistici vigenti;
- 8) gli estremi di eventuali autorizzazioni o pareri di organi esterni all'Amministrazione Comunale e le condizioni imposte da tali organi;
- 9) l'entità dei contributi di cui agli artt. 5 e 6 della legge 10/77 e le modalità di versamento;
- 10) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Dirigente, sentiti i propri organismi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge di P.R.G. o di Regolamento Edilizio e di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto; le modifiche non debbono tuttavia essere tali da comportare la rielaborazione del progetto.

Ove sia necessario, con la concessione il Dirigente approva anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

La concessione edilizia costituisce solo una presunzione alla rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti.

Essa non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi alle dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei terzi.

L'Amministrazione Comunale, infatti, declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terza persona dall'assenso della concessione edilizia.

Durante il corso dei lavori, nessuna variazione o aggiunta potrà essere fatta al progetto approvato senza ottenere specifica autorizzazione nei modi e nei termini dei precedenti articoli, restando vincolato il richiedente all'esecuzione dei lavori in conformità ai tipi presentati.

#### Art. 63

##### Proroga della Concessione Edilizia - Responsabilità

Il termine per la ultimazione dei lavori assentiti con il rilascio della Concessione Edilizia può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione riguarda la parte non ultimata.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

#### Art. 64

##### Trasferibilità della Concessione Edilizia

La concessione edilizia può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve, però, trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

In ambedue i casi è necessario richiedere la voltura della Concessione Edilizia al Comune che la concederà previa esibizione del titolo ereditario o del titolo di proprietà da parte del nuovo proprietario.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione.

#### Art. 65

##### Decadenza, revoca e annullamento della Concessione Edilizia

La concessione edilizia si intende decaduta se entro 12 mesi dal suo rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione edilizia può essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata quando:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

#### Art. 66

##### Mappa di ufficio

Una copia delle mappe catastali del territorio comunale è conservata presso l'Ufficio Comunale competente, che provvede ad aggiornarla.

Qualsiasi domanda di concessione edilizia deve essere accompagnata da un estratto autentico di mappa su cui siano precisamente indicati gli edifici esistenti o da costruire e l'area sulla quale è stata computata la superficie del lotto relativa alle opere progettate.

A cura dell'Ufficio Comunale competente le indicazioni planovolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni sono riportate sulla mappa generale all'atto del rilascio della concessione e vengono verificate e confermate a lavori ultimate.

Le indicazioni di tale mappa costituiscono motivo per negare il rilascio della concessione i cui indici

urbanistici vengano computati su aree in tutto o in parte già utilizzate per costruzioni precedenti.

#### Art.67

##### Esaurimento della volumetria consentita

Un'area edificatoria già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione già realizzata non esaurisca la volumetria e la copertura consentita dalla normativa vigente al momento della ulteriore richiesta di concessione edilizia; Pertanto, richiesta una nuova concessione edilizia, l'Ufficio deve computare la cubatura e la superficie del fabbricato preesistente e determinare se residui una ulteriore volumetria e superficie assentibile in relazione all'intera estensione dell'area (superficie scoperta più superficie impegnata dalla costruzione preesistente).

#### Art. 68

##### Opere pubbliche del Comune

Per le opere pubbliche del Comune 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, ambientali e paesistiche.

#### Art. 69

##### Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato e da Enti Pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dagli artt. 29 e 31 della legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150, l'Amministrazione Statale 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 quarto comma dell'art. 32 della menzionata legge urbanistica.

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.

### Capitolo Sesto

#### Commissione Edilizia e Commissione Edilizia Integrata

#### Art. 70

##### Composizione della Commissione Edilizia

*La Commissione edilizia è formata da:*

*- a) membri di diritto:*

- 1) Sindaco o Assessore suo delegato che la presiede;*
- 2) Assessore all'Urbanistica ovvero, in mancanza, quello ai Lavori Pubblici.;*
- 3) Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;*
- 4) Medico responsabile del Servizio Igiene Pubblica della ASL Na/3, competente per territorio, o medico suo delegato;*

*- b) membri elettivi:*

*5)Undici membri scelti tra persone in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e in materia di legislazione urbanistico edilizia.*

*Tra i membri elettivi, almeno uno dovrà essere architetto, almeno uno ingegnere e almeno uno geologo.*

*I componenti architetto, ingegnere e geologo, saranno scelti dal consiglio Comunale tra una terna proposta dal rispettivo Ordine Professionale.*

*I restanti membri elettivi, per garantire la rappresentanza delle minoranze saranno nominate dal Consiglio Comunale con voto limitato.*

*Tutti i membri elettivi non devono avere riportato condanne penali per reati edilizi nè avere carichi pendenti per gli stessi reati, non essere Consiglieri Comunali e/o rappresentanti di Organi statali, regionali, provinciali o di Comunità Montane, ai quali competono, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo, preventivo o successivo, nell'attività edilizia del Comune.*

*I membri elettivi durano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e non possono essere rieletti se non dopo un triennio di vacatio.*

*Non possono essere eletti membri della Commissione Edilizia Comunale i candidati che versano nelle fattispecie di incompatibilità previste dalla Legge 18 gennaio 1992, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni.*

#### **Art. 71**

##### **Attribuzioni della Commissione Edilizia**

*La Commissione Edilizia esprime, in via generale, parere obbligatorio consultivo al Sindaco ed al Consiglio Comunale su:*

- a) tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;*
- b) parere facoltativo sui progetti dei Piani Urbanistici generali ed esecutivi e loro varianti;*
- c) domande di concessione nonché di autorizzazione edilizia;*
- d) interpretazione delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, dei Piani esecutivi, nonché del Regolamento;*
- e) interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente a determinate opere;*

## Art. 72

### Funzionamento della Commissione Edilizia

*In via generale, il Presidente della Commissione Edilizia, in caso di necessità può invitare, a titolo consultivo, il tecnico redattore dello strumento Urbanistico vigente.*

*Il parere della Commissione Edilizia va debitamente motivato.*

*I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti, a parità di voti prevale quello del Presidente.*

*Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza almeno della metà più uno dei componenti.*

*I partecipanti ai lavori della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti nei quali, in qualsiasi modo, fossero materialmente interessati o perché esposti a vincoli di parentela fino al terzo grado rispetto al richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.*

*Le funzioni di Segretario della Commissione sono affidate al Segretario Generale dell'Ente o suo delegato, da designarsi tra i funzionari Comunali.*

*I componenti elettivi che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di 2 adunanze consecutive, decadono dalla carica e sono sostituiti dal Consiglio Comunale nella seduta immediatamente successiva.*

## Art. 73

### Commissione Edilizia Integrata

Ai sensi della Legge regionale n° 10 del 23/2/82, i provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal *Dirigente dell'U.T.C.*, visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline agricolo-forestale, Naturalistiche, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo.

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Le deliberazioni consiliari di nomina di detti esperti, che dovranno riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, vistata dall'Organo di Controllo, dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma II lettere b), d) ed f) del D.P.R. n° 616 del 24/7/1977, *integrato dall'art. 1 della Legge 8 agosto 1985, n. 431*, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno tre dei componenti esperti ed il componente di questi che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

## Capitolo Settimo

### Autorizzazioni Edilizie - D.I.A. - Comunicazioni

## Art. 74

### Opere soggette ad autorizzazioni edilizie

Sono soggette ad autorizzazione edilizia, su richiesta degli aventi diritto e con la procedura all'uopo stabilita, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'art. 28 della legge 17/8/1942, n° 1150, e successive modificazioni, nonché della legge regionale 20/3/82, n° 14;
- 2) gli interventi su impianti di depurazione o di smaltimento dei fanghi ai sensi del comma sesto dell'art. 2 della legge 24/12/79 n° 650;
- 3) le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 4) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

- 5) gli interventi di manutenzione straordinaria (eseguiti su immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 o sulla parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge 1479/39;
- 6) le occupazioni temporanee o permanenti di suolo pubblico o privato quali:
- installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche)
  - installazione a tempo determinato di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc. o in occasioni di festività
  - deposito di materiale o esposizione di merci o veicoli a cielo libero
  - chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale
  - macchine automatiche per la distribuzione di foto tessere e fotocopie, di dolci, sigarette e articoli sanitari, ecc.
  - accumulo di rifiuti, relitti e rottami
  - sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico
  - collocamento o modifica di tende, tettoie, vetrine, tavoli, vasi e fioriere su suolo pubblico
  - occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali
  - installazione di distributori di carburanti con annessi accessori, sempreché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante
  - l'apposizione sulle fronti esterne dei fabbricati e delle recinzioni, o comunque in vista al pubblico, o installati sui marciapiedi di insegne, leggende, quadri indicatori
  - antenne radio o televisive, lapidi, mostre, cartelli o affissi pubblicitari, indicatori, lumi-memorie, monumenti;
- 7) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi o fogne, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 8) costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
- 9) costruzione o demolizione di muri di sostegno;
- 10) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
- 11) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;
- 12) *soppresso*;
- 13) *soppresso*;
- 14) abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico od ambientale;
- 15) la manomissione o la rimozione di rocce;
- 16) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089 e 1497 del 1939;
- 17) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 18) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
- 19) opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) dell'art. 31 della legge 5/8/78, n° 457, fatte salve le norme di cui all'art. 81 del D.P.R. 24/7/77, n° 616;
- 20) opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24/12/79, n° 650, e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
- 21) costruzioni e modificazioni di cappelle gentilizie, edicole e monumenti funerari in genere;
- 22) *soppresso*;
- 23) *soppresso*;
- 24) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, in applicazione del Codice della Strada;
- 25) variazioni d'uso degli immobili senza esecuzione di opere edilizie;
- 26) l'apertura di condotti di adduzione e deduzione idrica;
- 27) le autorizzazioni in sanatoria;
- 28) le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate;
- 29) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 30) tutti gli altri interventi minori, così come definiti dal precedente art.36;
- 31) interventi di risanamento igienico come definiti dal precedente art. 27;
- 32) *soppresso*;

- 33) opere di restauro e di risanamento conservativo.  
Si fanno salvi i disposti delle leggi 1089/39 e 1497/39.

#### Art. 75

##### Richieste di autorizzazione edilizia

Le domande per ottenere l'autorizzazione edilizia vanno redatte in bollo, devono essere indirizzate al Sindaco e devono contenere gli stessi elementi riportati nel precedente articolo 44. I soggetti legittimati ad inoltrare la richiesta sono quelli indicati al precedente articolo 43.

#### Art. 76

##### Documentazione di rito per le autorizzazioni edilizie

(Limiteremo la trattazione ai casi di demolizione di fabbricati esistenti, di manutenzione straordinaria e agli interventi minori).

##### A) Manutenzione straordinaria (nel rispetto delle norme del P.R.G. e del Regolamento Edilizio)

Occorre presentare

- 1) domanda in bollo, sullo schema di quella contenuta in una cartella edilizia
- 2) attestazione di conformità alle norme in vigore;
- 3) dichiarazione del tecnico circa il rispetto delle disposizioni contenute nella legge 9/1/89 n°13;
- 4) copia autentica del titolo di proprietà (in mancanza di tale titolo ed in sua sostituzione, provvisoria, una idonea certificazione notarile. Se dal titolo di proprietà non emerge con chiarezza la superficie del terreno occorre presentare anche, a tal fine, idonea certificazione catastale, in originale, da cui risulti la superficie della corrispondente particella del catasto terreni) o copia autentica di atto che dimostri il titolo a richiedere la concessione edilizia;
- 5) certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di data non anteriore a tre mesi;
- 6) estratto del foglio catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, aggiornato con colorazione trasparente dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;
- 7) schede di accatastamento dell'immobile esistente;
- 8) dichiarazione personale del richiedente, con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli art. 26 e 28 della legge 99/1/91 n°10, per il deposito previsto dall'art.28 della stessa legge, ai fini del contenimento del consumo energetico ed in conformità del relativo regolamento recante "Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti tecnici degli edifici" approvato con D.P.R. 26/8/93, n°412. La relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge n°10/91 dovrà essere compilata in conformità ai modelli tipo approvati con D.M. 13/12/93 (G.U. n°297 del 20/12/93) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare del Ministero dell'Industria 13/12/93, n°231/F (G.U. n°297 del 20/12/93);
- 9) dichiarazione personale del richiedente con cui si impegna a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto e la relazione tecnica di cui alla legge 46/90 (G.U. n°59 del 12/3/90) e relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/91, n°447 (G.U. n°38 del 15/2/92);
- 10) certificato di destinazione urbanistica;
- 11) dichiarazione asseverata sul rispetto delle attuali destinazioni d'uso dei vari piani
- 12) foto stato dei luoghi
- 13) certificati di destinazione urbanistica
- 14) relazione tecnica in 4 copie contenente la descrizione del fabbricato, la sua consistenza, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tecnico-costruttive, gli estremi delle licenze (o concessioni) edilizie relative al fabbricato esistente e dichiarazione di conformità alle stesse in mancanza, estremi di eventuali domande di condono edilizio), i parametri urbanistici dell'esistente, i motivi della richiesta, l'oggetto della richiesta, il tipo di intervento a farsi e la descrizione delle caratteristiche tecnologiche dell'intervento, il tipo di vincolo esistente sul fabbricato, dichiarazione circa il rispetto delle norme in vigore per le costruzioni in zona sismica, prospetti del volume e delle superfici (utili e non residenziali) prima e dopo l'intervento
- 15) elaborati tecnici in quadruplica copia contenenti:
  - a) planimetria catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con la individuazione del lotto di intervento: tale planimetria deve essere estesa, per la esatta individuazione della zona, fino a comprendere elementi topografici (strade, fossi, canali, fabbricati, ecc.) di univoco riconoscimento;

- b) planimetria di P.R.G. in scala 1:5.000 con la individuazione del lotto di intervento (valgono le avvertenze di cui al punto a);
- c) planimetria di P.R.G. in scala 1:2000 con le stesse indicazioni ed avvertenze del punto a);
- d) planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:2000 (come al punto a));
- e) particolare planimetrico del lotto di intervento con la indicazione delle dimensioni della larghezza stradale e dei marciapiedi, la posizione, con le dimensioni, del fabbricato esistente, di quelli limitrofi e confinanti e la loro altezza, redatto in scala 1:500 (stato dei luoghi);
- f) particolare planimetrico del lotto, come al punto e), redatto in scala 1:200, con la individuazione del sito di intervento rispetto al lotto (stato dei luoghi); In caso di discordanza tra le precedenti planimetrie e tra queste e lo stato dei luoghi di cui alle precedenti lettere e) ed f), il tecnico progettista ed il proprietario-committente devono allegare una dichiarazione giurata nella quale dichiarano, ciascuno sotto la propria responsabilità, qual è l'effettivo stato dei luoghi attuale (al momento della presentazione del progetto) e quello al momento dell'acquisto;
- g) tutte le piante del fabbricato esistente, compresa quella sotto il piano stradale e compresa quella di copertura, in scala 1:100, opportunamente quotate, su ogni lato, in dettaglio ed in totale, con la indicazione delle destinazioni dei singoli vani; da tali piante devono emergere con chiarezza i siti e la natura dell'intervento oltre, naturalmente, le caratteristiche tecnologiche;
- h) tutti i prospetti del fabbricato esistente, in scala 1:100;
- i) tutte le sezioni significative del fabbricato esistente, in modo da individuare e comprendere tutti i siti di intervento indicati sulle piante; tali sezioni, redatte in scala 1:100 devono comprendere tutto il lotto ed essere opportunamente quotate in dettaglio, nelle sue componenti parziali e totali, con riferimento al piano del marciapiedi;
- l) qualsiasi altro disegno o grafico o foto che serva a descrivere meglio il fabbricato o suoi particolari;
- m) tutte le piante del fabbricato, in scala 1:100, ad intervento effettuato. Esse devono essere opportunamente quotate, su ogni lato, in dettaglio e in totale, con la indicazione delle destinazioni dei singoli vani; da tali piante devono emergere con chiarezza gli interventi di progetto;
- n) tutti i prospetti di progetto, in scala 1:100;
- o) tutte le sezioni significative del fabbricato, come alla lettera i), con la indicazione degli interventi di progetto;
- p) particolari costruttivi degli interventi a farsi;
- q) prospetto del volume e delle superfici (utili e non residenziali) esistenti e di progetto;

## B) Demolizione di fabbricati esistenti

Occorre presentare::

- 1) domanda in bollo, come all'art. 44;
- 2) copia autentica del titolo di proprietà; in mancanza di tale titolo ed in sua sostituzione provvisoria, una idonea certificazione notarile. Dal titolo di proprietà deve emergere, con chiarezza, la superficie del lotto, la consistenza del fabbricato esistente e la categoria catastale dei singoli vani e piani.  
Se dal titolo di proprietà non emergono tali dati, occorre presentare, a tal fine, una idonea certificazione catastale (terreni e fabbricati);
- 3) relazione tecnica in 4 copie contenente la descrizione del fabbricato, la sua consistenza, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tecnico-costruttive, gli estremi delle licenze (o concessioni) edilizie relative al fabbricato esistente, dichiarazione di conformità alle stesse (in mancanza, eventuali estremi di domande di condono edilizio), i parametri urbanistici dell'esistente, le modalità di demolizione del fabbricato, la sistemazione dell'area, le modalità di smaltimento delle acque bianche e nere, il tipo di vincolo esistente sul fabbricato;
- 4) elaborati tecnici in quadruplica copia contenenti:
  - a) planimetria catastale in scala 1:1000 o 1: 2000 con la individuazione del lotto di intervento; tale planimetria deve essere estesa, per la esatta individuazione della zona, fino a comprendere elementi topografici (strade, fossi, canali, ecc.), di univoco riconoscimento;
  - b) planimetria di P.R.G. in scala 1:5000 con la individuazione del lotto di intervento; anche per questa planimetria valgono le avvertenze di cui al punto a);
  - c) planimetria di P.R.G. in scala 1:2000 con le stesse indicazioni ed avvertenze del punto a);
  - d) planimetria aerofotogrammetrica in scala 1:2000 ( come al punto a)),
  - e) particolare planimetrico del lotto di intervento con la indicazione delle dimensioni della larghezza stradale e dei marciapiedi, la posizione, con le dimensioni, del fabbricato esistente, di quelli limitrofi e confinanti e la loro altezza, redatto in scala 1:500 o in scala 1:200 (stato dei luoghi). In caso di discordanza tra le planimetrie di cui alle lettere a), b), c) e d) e tra queste e lo stato dei luoghi rappresentato nella

planimetria di cui alla lettera e), il tecnico progettista ed il proprietario-committente devono allegare una dichiarazione giurata nella quale dichiarano, ciascuno sotto la propria personale responsabilità, qual è l'effettivo stato dei luoghi attuale (al momento della presentazione del progetto) e quello al momento dell'acquisto;

f) particolare planimetrico della zona di cui alla precedente lettera e), con le stesse caratteristiche, visualizzando la situazione ad avvenuta demolizione del fabbricato esistente. Esso dovrà essere redatto in scala 1:200 o 1:500;

g) particolare planimetrico, contenente lo schema fognario, con l'indispensabile leggenda, redatto in scala 1:200 opportunamente quotato;

h) tutte le piante del fabbricato esistente, compreso quelle sotto il piano stradale e compresa quella di copertura, in scala 1:100, opportunamente quotate su ogni lato, in dettaglio ed in totale, con la indicazione delle destinazioni dei singoli vani;

i) tutti i prospetti del fabbricato esistente, in scala 1:100;

l) almeno una sezione significativa, longitudinale o trasversale, che aiuti a comprendere, in tutti i particolari, l'andamento plano altimetrico del fabbricato: tale sezione, redatta in scala 1:100 deve comprendere tutto il lotto ed essere opportunamente quotata in dettaglio nelle sue componenti parziali e totali, con riferimento al piano del marciapiedi;

m) qualsiasi altro disegno o grafico o foto che serva a descrivere meglio il fabbricato o suoi particolari;

n) la pianta, in scala 1:100, opportunamente quotata, del lotto a demolizione avvenuta, con l'indicazione della recinzione di progetto e dei materiali utilizzati per la sistemazione dell'area stessa;

o) prospetto del lotto dalla strada, con la recinzione di progetto; tale recinzione deve essere composta da muro di altezza massima pari a metri 1,00 con sovrastante inferriata di altezza non superiore a metri 1,50;

p) almeno una sezione significativa, comprendente tutto il lotto, in scala 1:100 in modo da visualizzare le dimensioni della recinzione sui due lati opposti;

q) particolare della recinzione in scala 1:20 o 1:10;

r) calcolo del volume del fabbricato da demolire;

5) sottoscrizione dell'impegno come in allegati.

### C) Interventi minori

Alla domanda di autorizzazione secondo lo schema indicato al punto precedente debbono essere allegati:

- un'estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- gli elaborati tecnici, in triplice copia necessari a fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali, secondo l'indicazione delle tavole indicate alle lettere precedenti;

- una esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sulla estetica urbana.

La segnaletica deve essere contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o zebraure a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni o cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

### Art. 77

#### Istruttoria delle richieste di autorizzazioni edilizie

L'esame avviene secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande ed in analogia a quanto prescritto per le concessioni edilizie.

Il rilascio dell'autorizzazione, se conforme alle norme di legge, di P.R.G. e del presente Regolamento Edilizio, deve avvenire entro i 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Tale termine può essere interrotto una sola volta per la richiesta di eventuali documenti o elementi integrativi.

Il termine di 60 giorni decorre, così, nuovamente dalla data di presentazione della integrazione richiesta.

### Art. 78

#### Caratteristiche dell'atto di autorizzazione edilizia

Il documento col quale il Dirigente rilascia l'autorizzazione edilizia deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari della autorizzazione;
- 3) le generalità ed il codice fiscale del progettista;
- 4) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante dell'autorizzazione edilizia. Una copia di questi elaborati, debitamente vistata e firmata, viene consegnata al titolare, che firma per ricevuta, unitamente all'autorizzazione edilizia e deve essere tenuta in cantiere a disposizione dei controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale; una terza copia viene consegnata al comando Vigili Urbani per i controlli di competenza;
- 5) l'esatta ubicazione (località, via e numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto di intervento;
- 6) gli estremi urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi di eventuali autorizzazioni o pareri di organi esterni all'A.C. e le condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati.

L'atto di autorizzazione edilizia può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Dirigente, sentiti i propri organismi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di R.E. o di igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Si intendono qui integralmente ripetuti e trascritti, in quanto compatibili, i commi 4,5,6 e 7 dell'art. 62 del presente Regolamento Edilizio.

#### Art.79

Proroga dell'autorizzazione edilizia-Decadenza, revoca ed annullamento dell'autorizzazione

Per la proroga, la decadenza, la revoca e l'annullamento dell'autorizzazione edilizia si fa riferimento al contenuto dei precedenti articoli 63 e 65.

#### Art. 80

Interventi con facoltà di denuncia inizio attività

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24 Dicembre 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 attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei LL.PP. 2 Aprile 1968, n° 1444, pubblicato nella G.U. n° 97 del 16 Aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e 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 facoltà di cui al presente articolo è 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, 16 Dicembre 1991, n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1 bis del D.L. 27 Giugno 1985, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 Agosto 1985, n° 431, o della legge 18 Maggio 1989, n° 183, non siano comunque assoggettati dagli interventi 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 prescrizione 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 di cui si tratta deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori e dalla nomina ed accettazione della direzione dei lavori.

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

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività di cui al presente articolo è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia (versamento degli oneri, se dovuti, e dei diritti di segreteria).

Nei casi di cui al presente articolo, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma (autenticata nei modi di legge) di un professionista abilitato 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.

La denuncia deve essere, altresì, accompagnata dai documenti ed elaborati grafici che si richiedono per le concessioni e le autorizzazioni edilizie.

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

Il progettista abilitato 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 al quinto comma del presente articolo, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al precedente comma quinto comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire 1 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 dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della legge 28/2/85 ,n°47.

Nei casi di cui al presente articolo, 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 di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Nei casi di cui al primo comma, il Sindaco, ove entro il termine indicato dal comma 5 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni, documenti ed elaborati stabiliti, 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 e 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, nulla osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione (o concessione) edilizia.

#### Art. 81

##### Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione (o di autorizzazione) edilizia.

#### Art. 82

##### Interventi soggetti a comunicazione: manutenzione ordinaria

I lavori possono essere avviati previa tempestiva comunicazione all'A.C. in carta legale delle opere

che si intendono eseguire.

Alla comunicazione si devono allegare:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- elaborati tecnici eventuali idonei a fornire all'A.C. elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere;
- una esatta e dettagliata descrizione delle stesse.

Nella denuncia si debbono specificare i nomi e gli indirizzi dei proprietari dell'immobile oggetto dell'intervento.

L'Amministrazione controlla l'entità il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse configurino, nel loro insieme, interventi soggetti a concessione o ad autorizzazione e per reprimere eventuali abusi.

Art. 83

Interventi soggetti a comunicazione: opere interne

Le opere interne del presente articolo sono quelle dell'articolo 26 della legge 28/2/85 n° 47, che qui si intende integralmente ripetuto e trascritto.

Alla documentazione prevista deve essere allegato il nominativo dell'impresa appaltatrice.

Il tecnico che firma la relazione asseverata assume la qualità di progettista e direttore dei lavori.

Ove nella relazione si faccia riferimento alla demolizione di tramezzi o ad interventi sulle murature interne, occorrerà presentare anche il grafico, debitamente firmato, con le planimetrie di rito (catastali, aerofotogrammetriche, di P.R.G., particolare planimetrico) e piante , prospetto , sezioni esistenti e di progetto.

TITOLO QUARTO- ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI-VIGILANZA SULLE  
COSTRUZIONI-GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART.84

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve chiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio tecnico):

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'ufficio tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l' Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni , trascorsi i quali può senza altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto, altresì, a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e All' Ufficio Tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente art. 65.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell' area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l' autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori .

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative e varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all' impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nella esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nello inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Art. 85

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni , che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Art. 86

## Campionature delle tinte e dei rivestimenti

E obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

### Art. 87

#### Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l' interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all' interessato che le deve realizzare.

### Art. 88

#### Ultimazione del rustico e dei lavori

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei lavori , ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all' Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico - sanitari e quanto altro non è più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il Direttore dei lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all' opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

### Art.89

#### Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ( generali ed esecutivi ), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l' applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previsti dalle leggi vigenti.

Quando l' inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l' ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

### Art.90

#### Autorizzazione di abitabilità e agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all' uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

L' agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l' abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico della opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l' Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti :

- copia della dichiarazione presentata per l' iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;

- licenza d' uso del Genio Civile per le opere di cemento armato.

Il rilascio della autorizzazione di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

- a)che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b)che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c)che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d)che siano state rispettate le destinazioni d' uso previste nel progetto approvato;

- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno che interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni.

#### Art. 91

##### Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Sindaco, sentito l'Ufficio sanitario, o su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

#### Capitolo Secondo

##### Vigilanza sulle Costruzioni

(vedi anche il Capitolo Primo del successivo Titolo Ottavo)

#### Art. 92

##### Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alla modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione o nella autorizzazione.

Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui delegati, che a lui fanno rapporto.

Quando i fatti da essi rilevati configurano casi non rispondenti a quanto sopra, si applica quanto previsto al Capo I della legge 28/2/1985, n°47.

Quando i fatti da essi rilevati configurano le fattispecie considerate al primo comma dello articolo 20 della legge 28/2/1985, n°47, copia del rapporto va trasmesso all'autorità giudiziaria.

#### Art. 93

Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità, con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla concessione.

Qualora nell'esercizio della funzione di cui ai primi due commi del precedente articolo, si accertino opere:

- iniziate o eseguite senza concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, o con concessione annullata, si applica quanto previsto dall'art.7 della legge 28/2/1985, n°47;
- eseguite in parziale difformità dalla concessione, si applica quanto previsto dall'art.12 della legge 28/2/1985, n°47.

#### Art.94

##### Opere eseguite senza autorizzazione

Qualora nel corso della esecuzione di opere o di lavori autorizzati ai sensi del presente Regolamento venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di legge o di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate dalla concessione di costruzione, si applica quanto previsto dall'art.10 della legge 28/2/1985, n°47.

#### Capitolo Secondo

##### Garanzia della Pubblica Incolumità

(Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico).

#### Art. 95

##### Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm.40 x 60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso della energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

#### Art. 96

##### Scarico dei materiali - Demolizioni

##### Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

#### Art. 97

##### Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### Art. 98

##### Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro

e non oltre trenta giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l' esecuzione d' ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## TITOLO QUINTO DISCIPLINA URBANISTICA

Capitolo Unico  
Definizioni-Indici e parametri

Art. 99  
Definizioni, Indici e parametri

1) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

2) Destinazioni d'uso ammesse nelle zone prevalentemente residenziali

Vi sono ammesse le attività connesse alla residenza permanente o temporanea e con essa compatibili entro il quadro legislativo attuale, quali servizi sociali pubblici, attrezzature per il tempo libero e lo svago, negozi ed attrezzature per il commercio al dettaglio, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati, uffici pubblici e privati, studi professionali, alberghi, pensioni e autorimesse, queste ultime nel rispetto del dettato della legge n° 122/89, del D.P.C.M. dell'1/3/91 e di quanto previsto nel presente Regolamento Edilizio Comunale.

Vi sono ammesse anche attività artigianali purché non inquinanti, nocive o rumorose e comunque compatibili con il prevalente carattere residenziale delle zone stesse, nel rispetto di quanto previsto in merito dalla vigente legislazione sulla tutela ambientale (aria, acqua, rumori, polveri, ecc.).

Sono consentiti esercizi commerciali, purché rispondenti alle indicazioni di cui all'art. 12 della legge 11/6/71 n° 426 e del D.M. 14/1/72 e successive modificazioni e integrazioni.

3) Attività di servizio complementari alla residenza

In tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che comprendono attività a carattere prevalentemente commerciale (a) prevalentemente artigianale di servizio (b) misto (c) e direzionale (D), come sotto specificato:

a) negozi e punti di vendita al dettaglio, farmacie, chioschi, ecc., nel rispetto delle prescrizioni del piano di sviluppo ed adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa;

b) servizi per l'igiene e la pulizia, parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, smacchiatricie, ambulatori, officine riparazione veicoli, elettrauto e gommista, decoratori, idraulici, restauratori, elettricisti, rilegatorie, copisterie, ecc;

c) caffè, bar, pasticcerie, panetterie, gelaterie, pizzerie, tavole calde, mense, ristoranti ed attività ricettive, ecc., in conformità con le prescrizioni del Piano Comunale dei Pubblici Esercizi;

d) uffici di quartiere, sedi locali di partiti politici, associazioni sindacali, artigianali, uffici postali, agenzie di assicurazione ed agenzie bancarie a livello di quartiere o di frazione, uffici privati.

L'autorizzazione per attività rumorose o che comportino rischio di inquinamento idrico ed atmosferico emissione odori molesti sarà concessa solo nei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

In particolare per le attività rumorose sono prescritti limiti massimi inderogabili con esito sonoro non superiore a 70 db.

Le attività complementari alla funzione residenziale di cui al presente articolo sono ammesse nell'ambito delle zone omogenee a prevalente destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 30% della Su consentita dalle rispettive norme di zona.

per le attività commerciali ricettive e di ristoro la concessione è subordinata alla disponibilità della dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti norme.

4) Servizi

Si dicono servizi tutte le "attività di ufficio e generali" e cioè:

- servizi pubblici di trasporto
- posta e telecomunicazioni
- commercio all'ingrosso ed al minuto
- servizi della persona
- servizi finanziari
- sanità

- educazione
- svago
- alloggio e ristorazione
- amministrazione
- difesa nazionale.

#### 5), 6), 7), 8) Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito dei Piani Particolareggiati o Lottizzazioni Convenzionate.

#### 9) Carattere vincolante delle destinazioni di zona

Alle diverse zone sono attribuite le destinazioni d'uso secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.R.G.

Nelle diverse zone omogenee sono ammesse le attività integrative o complementari al carattere prevalente della zona e le attività di servizio attinenti alle destinazioni principali indicate.

Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.

L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali e strutture aventi destinazioni d'uso congruente.

Le destinazioni d'uso fanno parte degli elementi di valutazione per il rilascio della concessione edilizia.

L'esistenza di una attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dal presente Regolamento e dal Regolamento di Igiene.

Al cessare delle attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.

In caso di abusivo mutamento di destinazione o di variazione d'uso si procederà ai sensi della legge n° 10/77 e legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### 10) Superficie territoriale

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico preventivo, come delimitata nelle tavole 7a, 7b, 7c, 7d e 7e del P.R.G. (delimitazioni dei comparti attuativi), alla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale per ottenere il volume massimo consentito in quel comparto attuativo.

#### 11) Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume massimo realizzabile in un determinato comparto attuativo e la superficie territoriale del comparto stesso, così come delimitato nelle tavole 7 del P.R.G. Esso è definito dal P.R.G. per le singole zone omogenee.

#### 12) Superficie del lotto

E' l'area interessata da un intervento edilizio diretto, risultante dal titolo di proprietà, alla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria per ottenere il volume consentito per il rilascio della concessione edilizia singola.

#### 13) Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq), tra il volume massimo realizzabile su un determinato lotto e la superficie del lotto stesso, come definita al punto precedente. Esso è stabilito dal P.R.G. per le singole zone omogenee.

#### 14) Superficie coperta

E' la proiezione orizzontale della massima superficie lorda fuori terra, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi o da pensiline.

#### 15) Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto.

#### 16) Volume lordo

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune

con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Volume consentito o edificabile □ è il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato applicando alla superficie del lotto l'indice di fabbricabilità fondiaria. E' escluso dal calcolo del volume consentito il volume entro terra salvo che sia destinato a residenza, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione dei prodotti agricoli ad uso familiare. Sono, altresì, esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati; le aree porticate a piano terra di edifici su pilotis ad uso pubblico o collettivo come pertinenza esclusiva del fabbricato; i balconi anche incassati nella costruzione; le tettoie; i parapetti; i cornicioni e gli elementi di cartter ornamentale (come le zone coperte con travetti a cielo aperto), nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Sono, altresì, considerati volumi tecnici gli androni pedonali e carrabili, le casse scala ed i primi cm. 100, nel caso di piano rialzato, misurati dalla quota del piano rialzato. Inoltre, sono esclusi i sottotetti non praticabili e non abitabili aventi le seguenti caratteristiche: pendenza delle falde non superiore al 35%, altezza alla gronda (anche sul pensile esterno) pari a mt. 0,80 ed altezza al colmo non superiore a metri 3,00, con possibilità di abbaini, ciascuno largo metri 1,10 la cui superficie di copertura non deve superare, in totale, un decimo della superficie coperta dal tetto, che non devono raggiungere la gronda.

Per i porticati o porzione di essi, le aree porticate a piano terra di edifici su pilotis, i sottotetti ed i volumi tecnici, deve essere trascritto, prima del certificato di agibilità, presso la Conservatoria dei RR.II. il vincolo pertinenziale tra questi volumi a servizio del bene primario ed il bene stesso.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

#### 17) Altezza

Si intende la differenza di quota tra la linea di terra e la linea di copertura.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiedi o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, sia se l'edificio è coperto a terrazza sia se è coperto a tetto aventi le caratteristiche indicate al numero precedente. Se la pendenza delle falde del tetto supera il 35% l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso.

#### 18) Distanze tra gli edifici

Si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati nei punti di massima sporgenza dalle tompagnature e/o dalla pilastratura perimetrale: i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni non formano distanze fino ad un oggetto pari a 1/8,50 della distanza dai confini e per un massimo di metri 1,20.

Tale norma di valutazione delle distanze non si applica quando i lotti limitrofi a quelli per i quali si chiede la concessione edilizia risultano già edificati. In tali casi deve rispettarsi solo la distanza dai confini come definita al successivo punto 19).

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le pareti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

#### 19) Distanza dal confine

Si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza della tompagnatura e/o della pilastratura perimetrale ed il confine (opposto a quello stradale).

I balconi aperti, le pensiline, i cornicioni non formano distanze fino ad un oggetto pari a 1/8,50 (1,20) della distanza dai confini.

#### 20) Numero dei piani

E' il numero dei piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, fino alla linea di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

#### 21) Piano seminterrato e piano interrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono

completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Il numero dei piani interrati non viene limitato.

Sia il piano seminterrato che il piano interrato devono avere le caratteristiche indicate al successivo articolo delle norme igieniche.

## 22) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte interne agli edifici così suddivise:

### a) 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;

### b) Chiostrina

Si intende per chiostrina uno spazio interno agli edifici di superficie minima superiore a mq. 25 circondata da pareti di altezza non superiore a mt. 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 5,00.

Tali chiostrine potranno essere permesse esclusivamente per dare aria ed illuminazione diretta alle scale, latrine, stanza da bagno, corridoio, con esclusione categorica dei locali abitabili, delle cucine e quelli in cui, comunque si svolgono esalazioni tossiche o dannose. Sono vietati i balconi e qualsiasi sporto aggettante verso le chiostrine. Queste nella loro parte inferiore dovranno essere in diretta e permanente comunicazione con le vie o con i cortili in modo che si abbia continua rinnovazione d'aria.

### c) Cortile

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

## 23) Superficie utile abitabile- Su

*E' la somma delle superfici di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.*

## 24) Superficie non residenziale- Snr

*E' la somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, quali: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive; androni d'ingresso e porticati liberi; logge e balconi.*

## 25) Superficie complessiva- Sc

Si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale ( $Sc=Su+60\% \times Snr$ ).

## TITOLO SESTO - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

Art.100  
Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

Art. 101  
Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali , classificati nel successivo art. 119, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo art. 119, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2, e S1 ) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art.148.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno , costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 102  
Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 119, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia.

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico,

quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, accertate dalla commissione stessa, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

#### Art. 103

##### Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 119 come A1 -A2 -S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei LL. PP. o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz. misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

#### Art.104

##### Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro necessario accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

#### Art. 105

##### Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti di detta rete devono avvenire con L'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m. 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti, di cui al precedente articolo, vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

#### Art. 106

##### Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 119, come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento ( autoclave ).

#### Art. 107

##### Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A e S nel successivo art. 119, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

#### ART. 108

##### Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita, e di altri rifiuti solidi riciclabili ( lattine, bottiglie, ecc.).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con l'accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzata con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000.

Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

#### ART.109

##### Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art.119, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con questo ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel successivo art.119, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura.

In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe ed i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoruscita dei fumi deve avvenire a non meno di m.10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie se esterne alle murature o tamponature devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

#### Art. 110

##### Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficio sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dello impianto effettuato dall'Ufficio sanitario e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

#### Art.111

##### Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

Non è consentito lo spostamento nè l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione per che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

## Capitolo Secondo

### Prescrizioni Antincendio

#### Art. 112

##### Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a 24 metri devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione ed uffici;

2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a 1,00 metri, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere

aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;

3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 400;

4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm.18 se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;

5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;

6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza ed altezza m. 4 ).

Art. 113

Centrali termiche

A) -Centrale termica a combustibile liquido:

1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;

2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc.

La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog ) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti ( caldaia, serbatoi, canale da fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) - Centrale termica a gas di rete:

1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq.0,50;

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

Art. 114  
Autorimesse

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- \_ le eventuali comunicazioni con i locali dell' edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- \_ la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- \_ l' altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- \_ le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60, nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe 1 di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L' indicazione circa il numero max di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all' uso del locale, al quale compete l' obbligo dell' osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverse si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia, l' autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivano alla stessa quota dell' autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell' ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza max pari all' 8%.

Art. 115  
Nulla - osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla - osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m.24, di costruzioni industriali o di carattere speciale ( ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc. ).

Art. 116  
Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) la bombola ( o le bombole ) di gas liquefatto deve essere situata all' esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l' interno, apribili ed aerati permanentemente verso l' esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell' attraversamento delle murature devono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l' esterno, chiusa ermeticamente verso l' interno e munita di valvole di interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l' apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all' usura e all' azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all' apparecchio, ugualmente resistenti all' usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art. 117  
Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall' esterno mediante porta apribile verso l' esterno; salvo casi in cui sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell' autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l' automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale ; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d' aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra della altezza di m. 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

Art. 118

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc., sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

## Capitolo Terzo Caratteristiche dei Locali per l'abitabilità e l'agibilità

### Art. 119

#### Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche,; sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli , vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in : S1, S2, S3

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale e collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoio e disimpegni comunicanti quando superano 12 mq di superficie od 8 mq di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d' uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scala colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall' amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia.

### Art. 120

#### Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione.

Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

#### A) Altezze minime

##### 1) Locali di categoria A1

L' altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art., non deve essere

inferiore a m.2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti abitabili, tali valori minimi si riferiscono All' altezza media dei locali.

## 2) Locali di categoria A2

L' altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art., non deve essere inferiore a m.3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, L' altezza minima interna utile deve essere portata a m.4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

## 3) Locali di categoria S

L' altezza minima interna utile dei locali classificati come S1 e S2, con esclusione dei punti a) e g), e S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m.2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali S2 e S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi m. 2,50 sono considerati come locali di categoria A ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

## B) Superfici minime e caratteristiche

### 1) Locali di categoria A1- punti a) e b)

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 24 per i primi 4 abitanti e mq 12 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a m. 9,00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno devono avere una dimensione minima pari a mq 14,00. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m.2,10. I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00 con il lato minimo non inferiore a m.1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc. che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo ) avente una volumetria minima pari a 26 mc. purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L' alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone.

### 2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

### 3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno salvo il caso di unita immobiliari ( appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l' accesso da locali di cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art., devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d' uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima di m.0,90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all' altezza minima di m.1050, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di m. 1,80 x 1,80.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori

con le caratteristiche di cui al successivo articolo.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

#### C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi, devono avere aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio, non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque non inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a mq 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica diretta. I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

#### D) Riscaldamento

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

#### Art. 121

##### Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

#### Art. 122

##### Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitti non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml.1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie max pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

#### Art. 123

##### Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l' altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d' uso, e la quota del soffitto superi almeno di m.1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l' aerazione, le dimensioni planimetriche e l' isolamento dall' umidità di cui agli articoli precedenti.

L' Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

#### Art. 124

##### Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano in tutto o in parte completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell' edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g) e S3, a condizione per che , ferma l' osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l' isolamento dall' umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d' aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

nell' eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall' Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

#### Art. 125

##### Sottotetti

*Soppresso;*

#### Art. 126

##### Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell' ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,50 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m. 2,40 e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disinquinamento; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva Sc dell' edificio, di cui al precedente articolo e pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

L' accesso ai sopraddetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane e con ridotte capacità motorie .

## Capitolo Quarto

Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

### Art. 127

Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico- edilizie devono tendere all'eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi ( gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ( spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio della autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:

-Categoria A - Le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo -sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

-Categoria B - Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n° 384.

Art. 128  
Percorsi pedonali

Categoria A - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principale dello edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm. 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quella del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

È comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile, venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale della larghezza minima di m. 0,90.

La pendenza max del percorso non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un max dell' 8% solo quando siano previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad una altezza di 0,80 m, e prolungato per 0,50 m nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature, atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua e tali comunque da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quelle della pavimentazione.

Categoria B - Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portata alla misura minima di m. 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o rampe di categoria A e B, siano inserite griglie (per l'aerazione dei locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambolanti ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio max tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso della marcia, non deve essere superiore a cm. 1,5.

#### Art. 129

##### Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

Categoria A - Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici e delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato ed opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di m. 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche delle zone di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello max di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello ( non superiore a 15 cm ) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza max pari al 15% ;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza max trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione max del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero, atto a garantire la completa apertura della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima di larghezza di 1,70m, relativa all'ingombro della autovettura; la seconda di larghezza minima di 1,30 m , necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la zona connessa di libero movimento devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Categoria B -Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti macchina nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

#### Art. 130

##### Accessi

Categoria A - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali e con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50m.

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello ed estendersi rispettivamente per ciascuna zona per una profondità di 1,50m.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello max non deve superare i 2,5 cm.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00m.

Negli accessi provvisti di soglia questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurare l'immediato attrito.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale tra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a m.0,90.

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m. 0,90 e dello obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

#### Art. 131

##### Piattaforma di distribuzione

Categoria A - AL fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano di ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m. 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo- assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.

Categoria B - Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta della ascensore deve avere profondità minima pari a m. 1,50.

#### Art. 132

##### Scale

Categoria A - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell' andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima : cm.30;
- alzata max: cm. 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante un angolo di circa  $75^\circ$ - $80^\circ$ .

In caso di disegno discontinuo l' oggetto del grado rispetto al sottogrado deve essere compreso tra un minimo di cm.2 ed un max di cm. 2,5.

La pavimentazione della scale deve essere antisdrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m.1,00.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.

Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.

Esso deve essere posto ad una altezza di m. 0,80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano posto ad una altezza proporzionata all' età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l' ultimo gradino di almeno 30 cm.

Le scale e le gradinate pubbliche e di uso pubblico comprese quelle all' aperto se di larghezza superiore a m.4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A .

#### Art. 133

##### Rampe

Categoria A - La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50.

La pendenza max non deve superare l' 8%.

Ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50m.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso della acqua.

E' ammessa l' interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all' articolo seguente e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati , ad altezza di m.0,90 prolungato in piano per cm.50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm.70.

Qualora la rampa non sia definita da pareti verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm.10.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m.1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m.1,40.

#### ART. 134 Ascensori

Categoria A - In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0.90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina. di almeno 2,00

m;

-avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata o in assenza di tali caratteristiche essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;

- avere le porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad una altezza massima di m 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti macchina riservati ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque le prescrizioni antincendio.

Categoria B - Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (Uffici, studi professionali ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a)cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte a battenti o a scorrimento laterale. aventi larghezza minima di 0,80 m;
- c)inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati autorimesse condominiali. ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d)bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1.40;
- e)posizione della bottoniera in cabina a distanza di > cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa..

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h = 0,45 cm da terra).

#### ART. 135 Corridoi e passaggi

Categoria A - Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. Lo larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,50 metri.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchiolevole; essa deve essere pertanto realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Categoria B - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni Della categoria A ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di m 1,10

#### Art. 136

##### Porte

Categoria A - Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,85 m con dimensione media ottimale di 0,90 m.

Nel caso di porte o due o più battenti deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minimo di 0,85 m realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1,50 m. oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura. I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 m dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva.

La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta per banche, ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

Categoria B - Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce inoltre, per quanto possibile di tenere conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi simili.

#### ART. 137

##### Pavimenti

Categoria A - I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti ai uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.

I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

Categoria B - Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

Art. 138  
Locali Igienici

Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,85 m. e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori. Lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimano posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 m. dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.

La distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m. dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad una altezza di 0,80 m, dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m. fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.

È necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone posto in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B: In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

dimensioni minime del locale, 1,80 x 1,80 m;

porte di accesso luce netta minima pari a 0,80 m.

ART. 139

Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

Categoria A - Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori campanelli di allarme, manovrabili dalla generalità del pubblico devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m. dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.

Categoria B - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

## ART. 140

### Impianti telefonici

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie sono adottati i seguenti criteri:

a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;

la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m;

la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;

l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;

sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;

la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolati. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 X 1,30 m. con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

## ART. 141

### Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Tale zona deve avere seguenti requisiti:

essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;

essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzanti sedie a rotelle.

Per le persone utilizzanti sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallone libero deve avere le seguenti caratteristiche:

lunghezza 1,20-1,40 m;

larghezza 1,10 m;

spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallone e di lunghezza minima di 1,00 m;

il pavimento dello stallone deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista una pedana o similari essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

## ART. 142

### Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere

resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie.

Detti locali, devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1.50 m. e lateralmente di almeno 1.20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

B) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

C) Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di 0.70 m ed avere lunghezza minima di m 4.00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1.20 m. dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano di 0,90 m.

Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0.80 m. dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1.10 m e 1.80 di altezza dal pavimento

## Capitolo Quinto Prescrizioni varie

### ART. 143 Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i Comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica

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

### ART. 144 Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

#### ART. 145

##### Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3.50 relativamente o qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali oggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00. se edificate su entrambi i lati, e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3.50 dal piano del marciapiede rialzato. In assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1.20 e devono comunque essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window) o con più lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Qualsiasi oggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai Confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti (78)

#### ART. 146

##### Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta.. per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

È opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

#### ART. 147

##### Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro

l'inclinata 1/1

#### ART. 148

##### Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario.

Detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1,00.

#### ART. 149

##### Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

#### ART. 150

##### Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione dei parapetti o comunque di ripari nel caso di aree ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50.

#### ART. 151

##### Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico *ricadenti all'esterno del perimetro urbano* ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata e in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### ART. 152

##### Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua.

Tutti gli edifici di abitazione individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il

recapito della corrispondenza adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste. poste ad altezza massima da terra pari a m 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico od industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali a nicchie accessibili dall'esterno dei fabbricati e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti..

#### ART. 153

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione dello costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

#### Capitolo Sesto

Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati ed all'arredo urbano

#### ART. 154

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti. ecc.), devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

#### ART. 155

##### Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

#### ART. 156

##### Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti. Tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

È comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

#### ART. 157

##### Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

#### Art. 158

##### Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei

materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostative ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

È consentito di apporre insegne a bandiera, di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuito di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiedi.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiedi, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio e a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento ed opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica ed unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili da veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentito l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono altresì vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione, entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

#### Art. 159

##### Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiedi.

Nelle strade con marciapiedi l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiedi verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a metri 2,20 dal marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di metri 2,20 dal marciapiedi stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico od ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demanziali, paesistici, ecc.), deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

#### Art. 160

##### Tablette e numeri civici

Le tablette stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

#### Art. 161

##### Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1 Giugno 1939, n° 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed estrinseca dell'immobile ed agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli,, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue,, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambiente di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Dirigente, sentita la Commissione competente, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato,, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, 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 opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

#### Art. 162

##### Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico- artistico.

Art. 163  
Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 164  
Parcheggi

*soppresso;*

Capitolo Settimo  
Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali

Art. 165  
Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento di pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di metri 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e metri 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a metri 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente articolo 120.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Art. 166  
Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono

essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dal servizio Igiene della ASL competente.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene il rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente articolo 106.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane per usi non potabili è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 119 e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente articolo 105.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna o delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

#### Art. 167

##### Impianto di riscaldamento ed acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.) .

Le Amministrazioni Comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

#### Art. 168

##### Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente articolo 154, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

#### Art. 169

##### Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell' anno; al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità dell' ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

#### Art. 170

##### Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti, devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1) Intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1.00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti:

2) l' allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 44;

3) sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;

5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d' aria con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell' attuale pavimento, purché l' altezza del locale non risulti inferiore a m. 2.70.

Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto di non poter provvedere ad una accurata

pulizia;

6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all' interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall' esterno;

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d' aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l' Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l' isolamento termico del fabbricato;

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

#### Art. 171

##### Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall' entrata in vigore del presente Regolamento.

#### Art. 172

##### Ispezioni dell' Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall' Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l' Ufficiale sanitario può fare eseguire d' ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

#### Art. 173

##### Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10 metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all' altezza minima di m 2.00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare dai pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

Il Sindaco sentito l' Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di 100 metri da qualunque abitazione e non meno di metri 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

TITOLO SETTIMO

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E  
OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Capitolo Primo  
Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio

Art. 174

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo, che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedono la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l' insediamento di abitanti o attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell' insediamento;

b) le iniziative, comunque tendenti a frazionare i terreni non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all' edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dopo previsione degli strumenti urbanistici vigenti.

c) I frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quei minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all' edilizia economica popolare;

f) l' esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all' accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l' Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

Art. 175

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenete tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l' area interessata.

#### Art. 176

##### Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

#### Art. 177

##### Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall' eventuale programma pluriennale d' attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l' impegno di attuarli.

A corredo della domanda per ottenere l' autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

A) il progetto, in 6 copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all' area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il

Comune ed i privati;

- i tempi previsti per l' attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenete i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate all' edificazione con l' indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l' eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000 rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l' inserimento e di garantire l' aggiornamento dello stesso.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l' area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

#### Art. 178

##### Contenuto delle convenzioni

*la convenzione deve prevedere:*

a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nell' art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847;

b) la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla Legislazione vigente salvo che il P.R.G. vigente non preveda misure più elevate. Qualora l' acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della

cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

c) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle Tabelle Parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 119/1 del 28 luglio 1977, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 208/5 del 26 marzo 1985.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui al secondo comma del presente articolo.

Ai sensi dell'art. 11 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazioni e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle Norme di applicazione delle Tabelle Parametriche approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 119/1 del 28 luglio 1977, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 208/5 del 26 marzo 1985.

Nella convenzione devono essere precisati:

le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico; superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazioni (strade, verde pubblico, etc.);

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire e i tempi della loro realizzazione;

periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;

garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

#### Art. 179

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

<<Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione>>.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente, il nulla-osta alla lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione è trascritta a cura e spese dal lottizzante.

Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

#### Art. 180

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

#### Art. 181

##### Concessioni nell' ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l' edificazione nell' ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

#### Art. 182

##### Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all' atto della domanda per ottenere l' autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli << allacciamenti >> il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell' inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione da eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l' allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall' art. 4 del presente Regolamento.

Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell' inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

#### Art. 183

##### Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

#### Art. 184

##### Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione o le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all' 80 % di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco, e, comunque, nella misura del 50 % solo dopo il favorevole collaudo di almeno l' 80 % del totale delle opere di lottizzazioni convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre da autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### Art. 185

##### Compilazione d' ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 131, sono tenuti a presentare al comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal programma pluriennale d' attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscono all' invito, il Comune provvede alla compilazione d' ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione, sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non

abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

Capitolo Secondo  
Disciplina delle altre autorizzazioni

Art. 186  
Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 120 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 187  
Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienze il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

#### Art. 188

##### Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta d autorizzazione da parte del sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L' autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d' installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell' Ufficiale sanitario comunali; la autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell' interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spesa e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell' Amministrazione, in caso non venga rinnovata l' autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l' eventuale rimozione dell' opera da parte del Comune.

Il Sindaco in ogni caso può subordinare l' autorizzazione o la osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o l predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi 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 nel precedente Titolo II - Capitolo I.

#### ART.189

##### Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate del suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso (115).

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 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 preferibilmente i mq.6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m. 3,00.

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

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità-

#### ART.190

##### Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle sue proposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### ART.191

##### Occupazione temporanea o permanente di spazio suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordare, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'art. 207.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extra residenziali ecc.).

#### ART. 192

##### Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente; deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

## ART. 193

### Accumuli o scariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilavati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti o rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove scariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli e scariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto di venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua.

## ART. 194

### Trivellazioni ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'esecuzione da parte del richiedente dei seguenti impegni.

1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa, portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato dal pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art.

## ART. 195

### Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai componenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scavatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

## ART.196

### Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art.66.

## ART.197

### Impianti di captazione dell'energia alternativa

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

## TITOLO OTTAVO - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capitolo Primo  
Controlli e repressioni degli abusi

ART. 198

Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzioni ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, dalla visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale, devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

ART.199

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso, il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

- 1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato da Sindaco con ordinanza:
  - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
  - b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
  - c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
  - d) in caso di annullamento della concessione;
  - e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;
- 2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;
- 3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:
  - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
  - b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentata ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o la patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità della concessione o in assenza della stessa;

5) la sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte

dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità della concessione, nel caso le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali o da organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne da contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

## ART.200

### Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art.106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3-3-1934, n.383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.344 del TU delle leggi sanitarie 27-7-1938, n.1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

## ART.201

### Sanzioni amministrative

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

## ART. 202

### Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 199 e 200 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento Edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

## ART.203

### Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dai contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

## ART.204

### Divieto di allaccio a pubblici servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

Capitolo Secondo  
Disposizioni finali e transitorie

ART.205  
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 206  
Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

#### ART.207

Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensioni del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risanamento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o la conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al rinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### ART. 208

Decadenza della Commissione Edilizia comunale

*soppresso;*

#### ART.209

Norme abrogate

*Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.*

#### ART.210

Entrata in vigore del presente Regolamento

*Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva pubblicazione all'albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.*