

**COMUNE DI CAMEROTA  
SALERNO**

**"REGOLAMENTO EDILIZIO"**

**INDICE**

**TITOLO I  
NORME GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia inizio attività
- Art. 3 - Onerosità della concessione
- Art. 4 - Disposizione sovraordinate e/o integrative del presente regolamento
- Art. 5 - Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni statali o regionali

**TITOLO II  
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

**CAPO I**

**CONCESSIONE EDILIZIA**

- Art. 6 - Interventi soggetti a concessione
- Art. 7 - Soggetti aventi diritto alla concessione
- Art. 8 - Concessioni edilizie speciali : deroghe
- Art. 9 - Concessioni edilizie speciali : lotti interclusi
- Art. 10 - Domanda di concessione edilizia
- Art. 11 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia
- Art. 12 - Procedure per l'esame della richiesta di concessione - pareri
- Art. 13 - Determinazioni sulla domanda di concessione - esposti e ricorsi
- Art. 14 - Caratteristiche dell'atto di concessione
- Art. 15 - Decadenza della concessione - proroga termini per l'ultimazione lavori
- Art. 16 - Trasferimento della concessione ad altro titolare
- Art. 17 - Varianti al progetto approvato

**CAPO II**

## AUTORIZZAZIONI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA'

[Art. 18 - Opere soggette ad autorizzazione](#)

[Art. 19 - Denunce di inizio attività](#)

[Art. 20 - Interventi non soggetti ad autorizzazioni nè a denuncia di inizio attività](#)

[Art. 21 - Presentazione della domanda di autorizzazione - documenti da allegare](#)

[Art. 22 - Modalità di presentazione della d.i.a. - procedure](#)

[Art. 23 - Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione](#)

[Art. 24 - Caratteristiche dell'atto di autorizzazione](#)

[Art. 25 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive](#)

### CAPO III

#### OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

[Art. 26 - Opere eseguite da Amministrazioni dello stato](#)

[Art. 27 - Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali](#)

[Art. 28 - Opere urgenti ed indifferibili](#)

### CAPO IV

#### PROCEDURE REGOLANTI L'ATTIVITA' EDILIZIA

#### NELL'AMBITO DELLE AREE VINCOLATE

#### AI SENSI DELLE LEGGI 1497/39-431/85

[Art. 29 - Rapporto tra concessione edilizia ed altre autorizzazioni](#)

[Art. 30 - Interventi per i quali l'inizio dei lavori è subordinato a rilascio di autorizzazione ex art.7 legge 1497/39](#)

[Art. 31 - Opere per le quali non è richiesta l'autorizzazione ex art.7 L. 1497/39](#)

## TITOLO III

### ORGANI - UFFICI

#### CAPO I

#### ORGANI

[Art. 32 - Formazione della Commissione edilizia](#)

[Art. 33 - Competenze della commissione edilizia](#)

[Art. 34 - Decadenza](#)

[Art. 35 - Commissione Edilizia Integrata](#)

[Art. 36 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni](#)

#### CAPO II

#### UFFICI

[Art. 37 - Ufficio tecnico comunale - competenze](#)

## **TITOLO IV**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **CAPO I**

##### **ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- [Art. 38 - Apertura e organizzazione del cantiere](#)
- [Art. 39 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico](#)
- [Art. 40 - Custodia del cantiere](#)
- [Art. 41 - Documenti da conservare in cantiere](#)
- [Art. 42 - Tabella da esporre all'ingresso del cantiere](#)
- [Art. 43 - Direttore dei lavori e costruttore](#)
- [Art. 44 - Comunicazioni da farsi nel corso dei lavori](#)
- [Art. 45 - Inizio dei lavori](#)
- [Art. 46 - Punti di linea e di livello-fognature e acquedotto](#)
- [Art. 47 - Termine dei lavori](#)
- [Art. 48 - Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere](#)
- [Art. 49 - Collaudi](#)

#### **CAPO II**

##### **VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA**

- [Art. 50 - Competenza ed attribuzioni](#)

## **TITOLO V**

### **ABITABILITA'-AGIBILITA'-UTILIZZO**

- [Art. 51 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità – domanda di autorizzazione e documenti a corredo](#)
- [Art. 52 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità o di utilizzo](#)
- [Art. 53 - Utilizzazione abusiva di costruzioni](#)
- [Art. 54 - Dichiarazione di inabitabilità](#)

## **TITOLO VI**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE**

#### **CAPO I**

##### **IGIENE**

- [Art. 55 - Igiene dell'ambiente](#)
- [Art. 56 - Isolamento dell'umidità](#)

- [Art. 57 - Contenimento del consumo di energia negli edifici](#)
- [Art. 58 - Isolamento acustico](#)
- [Art. 59 - Rifornimento idrico](#)
- [Art. 60 - Allacciamento alla rete del gas](#)
- [Art. 61 - Impianti elettrici](#)
- [Art. 62 - Ventilazione meccanica](#)

## CAPO II

### TUTELA DELL'AMBIENTE

- [Art. 63 - Eliminazione delle emissioni atmosferiche](#)
- [Art. 64 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani](#)

## CAPO III

### PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

- [Art. 65 - Norme di sicurezze antincendio per gli edifici di civile abitazione-preventivo nulla-osta dei VV.FF.](#)
- [Art. 66 - Centrali termiche](#)
- [Art. 67 - Autorimesse](#)

## CAPO IV

### PRESCRIZIONI DI BUONA COSTRUZIONE

- [Art. 68 - Norme tecniche di buona costruzione](#)

## CAPO V

### REQUISITI DEI LOCALI

- [Art. 69 - Classificazione dei locali-definizioni](#)
- [Art. 70 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi](#)
- [Art. 71 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti-cavedi e chiostrine](#)
- [Art. 72 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche](#)
- [Art. 73 - Accessibilità-visitabilità-adattabilità degli edifici](#)

## CAPO VI

### EDILIZIA RURALE

- [Art. 74 - Impianti al servizio dell'agricoltura](#)
- [Art. 75 - Letamai e concimaie](#)

## CAPO VII

### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

## ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 76 - Decoro degli edifici

Art. 77 - Decoro degli spazi

Art. 78 - Strade

Art. 79 - Tinteggiature

Art. 80 - Elementi aggettanti

Art. 81 - Tende mobiliArt.81 - Tende mobili

---

Art. 82 - Tabelle stradali e numeri civici

Art. 83 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle aziende erogatrici di servizi pubblici

Art. 84 - Antenne radiotelevisive e collettori solari

Art. 85 - Parapetti, balaustre, ringhiere

Art. 86 - Canali di gronde, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

Art. 87 - Opere in zone di particolare interesse

## CAPO VIII

### MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 88 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

Art. 89 - Percorsi ciclabili

Art. 90 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse

Art. 91 - Recinzioni

Art. 92 - Depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo aperto

Art. 93 - Parcheggi

## TITOLO VII

### PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

#### CAPO I

##### PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 94 - Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

Art. 95 - Proposta di convenzione

Art. 96 - Oneri sostitutivi della concessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Art. 97 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Art. 98 - Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione

Art. 99 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi-progetti relativi-esecuzione-controlli

Art. 100-Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Art. 101-Concessioni edilizie nella lottizzazione

Art. 102-Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

#### CAPO II

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
(P.R.I.P. )

Art. 103-Proposta di piano di recupero

Art. 104-Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.

**TITOLO VIII**  
**DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Art. 105-Parametri urbanistici

Art. 106-Parametri edilizi

Art. 107-Altre definizioni

Art. 108-Definizione delle tipologie di intervento

**TITOLO IX**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 109-Entrata in vigore del regolamento

Art. 110-Norme abrogate

Art. 111-Poteri di deroga

Art. 112-Sanzioni

# TITOLO I

## NORME GENERALI

### **ART. 1**

#### **Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento disciplina ogni attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio Comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici, di lottizzazione ed attuativi di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione ed, in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.

### **ART. 2**

#### **Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia**

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo o sottosuolo e degli edifici nell'ambito del territorio Comunale deve chiedere apposita concessione edilizia o, nei casi previsti, apposita autorizzazione al Sindaco, ovvero, nei casi prescritti dalla legge o dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

### **ART. 3**

#### **Onerosità della concessione**

Il rilascio della concessione comporta di norma la corresponsione all'amministrazione comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo di costruzione come previsto dalle norme vigenti.

### **ART. 4**

#### **Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento**

Sono norme sovraordinate al presente regolamento:

- *legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;*
- *legge 28 febbraio 1985, n. 47;*
- *legge regionale 20 marzo 1982, n. 14;*
- *tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica.*

Sono norme integrative del presente regolamento:

- *il piano regolatore vigente del Comune;*
- *i piani attuativi vigenti.*

**ART. 5**  
**Adeguamento del regolamento edilizio alle nuove disposizioni nazionali e regionali**

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.



## TITOLO II

### INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

#### CAPO I

#### CONCESSIONE EDILIZIA

#### ART. 6

#### Interventi soggetti a concessione

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

*a) nuove costruzioni e ricostruzioni ivi comprese prefabbricati, palloni in plastica, pressurizzati e strutture assimilabili, purché a carattere permanente, costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;*

*b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, identificabili come interventi di ristrutturazione. In particolare vanno ritenuti, tra gli altri, quali interventi di ristrutturazione edilizia e, quindi, soggetti a concessione :*

*- elevazione delle altezze dei sottotetti, qualunque ne sia l'utilizzazione, per adeguamento delle pendenze;*

*- realizzazione di balconi o trasformazione di balconi in verande;*

*- demolizione e contestuale ricostruzione;*

*- modifica delle facciate ed apertura di nuove finestre;*

*c) modifiche alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi ove previsto dalla legislazione regionale;*

*d) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali sia da parte di privati sia da parte di enti o società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;*

*e) esecuzione di scavi o rilevati di qualsiasi tipo, salvo le opere di escavazione per la ricerca di acque soggette ad autorizzazione e quelle relative alle attività agricole;*

*f) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;*

*g) predisposizione di spazi e di urbanizzazioni per campeggi e per impianti turistici e per il tempo libero;*

*h) stazioni di servizio di carburanti.*

#### ART. 7

#### Soggetti aventi diritto alla concessione

Hanno diritto a richiedere la concessione edilizia:

1) il proprietario dell'area edificabile;

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);

4) l'enfiteuta ( ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha 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 al di fuori del contratto di enfiteusi;

5) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc..) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, nei sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa secondo le vigenti disposizioni di legge.

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

6) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

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

Sono, infine, abilitati a richiedere la concessione edilizia:

- 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 di procedura civile;

8) i titolari di diritti derivati da speciali situazioni previsti dalla legge quali:

- il tutore, che può richiedere solo ogni tipo di concessione;
- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Per tutti i soggetti elencati ai punti 7 e 8, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

## **ART. 8**

### **Concessioni edilizie speciali: deroghe**

E' ammesso l'esercizio per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizioni dei volumi, entità e tipi dei servizi ecc..., in modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo atto autorizzativo o di concessione edilizia.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona. Solo nel caso in cui per specifiche iniziative di interesse pubblico non vi siano previsioni di insediamento nel vigente P.R.G. si può derogare dalla destinazione di zona, semprechè le strutture necessarie per esercitare l'iniziativa abbiano carattere di rimovibilità e non determinino alterazioni permanente dell'ambito territoriale in cui vanno a situarsi e

non incidano sul dimensionamento del P.R.G..

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati di progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli 12 e seguenti. Successivamente al parere dell'ufficio e della Commissione Edilizia, sulla domanda, si pronuncia il Consiglio Comunale che approverà il progetto dando attuazione all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Il Responsabile dell'ufficio edilizia, richiederà il prescritto nulla osta provinciale, allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Responsabile dell'ufficio edilizia rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

## **ART. 9**

### **Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi**

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori da centri storici e delle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto ineditato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

L'individuazione dei " lotti interclusi " relativi alle aree di espansione residenziale, individuati dal vigente P.R.G., è desumibile dalla deliberazione di C.C. n. **21** del **24.03.1992**.

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre che ad ottemperare al rispetto dei requisiti che caratterizzano l'emanazione di tale atto, è soggetto alle particolari disposizioni procedurali di cui ai successivi articoli 10 e seguenti.

## **ART. 10**

### **Domanda di concessione edilizia**

La domanda di concessione edilizia, redatta su carta legale ed indirizzata al Sindaco, deve contenere:

- oggetto della domanda;
- generalità, indirizzo, codice fiscale del richiedente;
- nome e cognome del progettista, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale cui appartiene il progettista.

## **ART. 11**

## Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.

Alla domanda per **nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni** deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- 1) *- corografia della zona in scala 1:2000 o 1:5.000*  
*- estratto tavole corrispondenti del P.R.G. o eventualmente del Piano di Recupero;*  
*- estratto tavola del Piano Paesistico se l'area ricade all'interno del perimetro dello stesso;*  
*- estratto foglio catastale con l'individuazione delle particelle interessate e delle proprietà confinanti;*
- 2) *una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:*  
*- orientamento;*  
*- sagoma dell'edificio o manufatto progettato;*  
*- edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso e distanze dal manufatto di progetto;*  
*- quote altimetriche del terreno esistente;*  
*- dimensioni dei cortili;*  
*- indicazione della vegetazione e degli alberi di alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;*  
*- schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale;*  
*- superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;*
- 3) *sufficiente documentazione fotografica a colori dello stato di fatto con foto sia di dettaglio che panoramiche, da cui si possa rilevare complessivamente il sito di intervento con la situazione al contorno, e completa di planimetria con indicazione dei punti di ripresa;*
- 4) *sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 3 da cui risultino:*  
*- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;*
- 5) *piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1. 100, dalle quali risultino:*  
*- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;*  
*- aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;*
- 6) *sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:*  
*- altezza netta dei piani da pavimento ed intonaci;*  
*- spessore reale dei solai compreso pavimento ed intonaci;*

*- eventuale intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;*

6) *prospetti in scala 1:100:*

*- devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali nonchè, nelle zone a serie chiusa, i prospetti degli edifici confinanti.*

7) *relazione tecnica illustrativa*

8) *scheda di cui all'allegato 1 del presente regolamento compilata in tutte le sue parti e debitamente timbrata e firmata dal tecnico progettista.*

Nel caso di intervento su manufatti preesistenti - ristrutturazione, ampliamento, completamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione - dovrà essere allegata, inoltre, una relazione asseverata dal tecnico progettista con i seguenti contenuti:

- grafici di rilievo dei manufatti esistenti*
- superfici nette, superfici coperte, volumi e destinazioni d'uso dei manufatti esistenti.*
- estremi degli eventuali titoli autorizzativi e/o concessori in forza dei quali sono stati realizzati i manufatti preesistenti;*
  - dichiarazione della conformità, o della non conformità, dei manufatti a tali titoli;*
  - estremi delle eventuali domande di condono edilizio esistenti nel caso di difformità parziali, totali o in assenza di titoli autorizzativi, con indicazione delle superfici e dei volumi condonati e delle destinazioni d'uso, come risultanti dalle pratiche di condono;*
  - dettagliata documentazione fotografica a colori.*

La concessione edilizia per opere da effettuarsi su immobili sottoposti a procedimento di sanatoria non ancora definito, può essere richiesta a condizione:

- che la/le pratica/che di condono relativa/e all'immobile sia dichiarata dalla commissione di tecnici appositamente convenzionata, procedibile e completa di tutta la documentazione richiesta;*
- che, nelle aree sottoposte a vincolo ex legge 1497/39, che la/le pratica/che di condono relativa/e all'immobile, abbia/no acquisito favorevolmente il parere della C.E.I. .*

Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentato alla Regione (art. 6 D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203).

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc...), i prospetti, le sezioni e le piante di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi di inserimento ambientale-paesistico, schemi e descrizione degli impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello ecc...

Per tutti i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a **scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee**, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

- 1) *una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:*
  - orientamento;
  - strade e piazze con toponomastica;
  - quote altimetriche o curve di livello;
  - delimitazioni dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti;
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.
  
- 2) *una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:*
  - orientamento;
  - edifici esistenti sulle aree circostanti;
  - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica;
  - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare  
o da porre a dimora;
  - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
  
- 3) *sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalle quali risultino:*
  - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
  - indicazioni di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente;
  - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla **costruzione o modifica di strade** e relativi manufatti devono comprendere:

- 1) *estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;*
  
- 2) *una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:*
  - orientamento;
  - tracciato di progetto;
  - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti;
  - strade e piazze con toponomastica;
  - quote altimetriche o curve di livello;
  - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.
  
- 3) *una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:*
  - tracciato stradale;

- individuazione delle sezioni;
  - quote altimetriche;
  - asse della fognatura e diametri relativi.
- 4) *profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:*
- sezioni;
  - distanze parziali e progressive;
  - quote terreno e quote di progetto;
  - livellette;
  - rettifili e curve;
  - fognatura stradale e diametri relativi.
- 5) *sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:*
- area di occupazione;
  - quote di terreno e quote di progetto;
  - dimensione della sede stradale;
  - sezioni di scavo e di riporto;
  - manufatti;
  - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali.
- 6) *piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata.*
- 7) *relazione tecnica illustrativa del progetto.*

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad **opere di fognatura** devono comprendere:

- 1) *una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:*
- orientamento;
  - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce;
  - edifici esistenti;
  - strade e piazze con la toponomastica;
  - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
  - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.
- 2) *una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:*
- destinazione dei vani;
  - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
  - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami.
- 3) *una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:*

- *destinazione dei vani;*
- *posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.*

Potrà essere presentata od eventualmente essere richiesta una descrizione dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.

I progetti per la collocazione di **impianti tecnologici fissi**, devono comprendere:

- 1) *planimetria e profili in scala adeguata;*
- 2) *piante, prospetti e sezioni, quotati in scala adeguata dei manufatti;*
- 3) *relazione tecnico-illustrativa del progetto.*

## **ART. 12**

### **Procedure per l'esame della richiesta di concessione- Pareri**

La domanda di concessione ad edificare, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli, va presentata al Comune, il quale appone su una copia della domanda il timbro con la data di arrivo.

L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente (per notifica o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento del pubblico a norma dell'art. 4, legge 493/93.

Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di concessione in ordine di presentazione e di regola, verifica anche mediante sopralluogo la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G., del R.E., dell'eventuale Piano urbanistico attuativo del P.R.G.. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria, 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.. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al responsabile dell'ufficio competente al rilascio della concessione.

Il termine può essere interrotto una sola volta qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si rende necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti: il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Sui 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 precedente e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia deve essere rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia. Qualora il responsabile del procedimento decida di negare la concessione deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.

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 tale termine, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della Giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Prima del rilascio della concessione, il responsabile del procedimento deve verificare, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- 1) *una copia degli elaborati di progetto dotati di nulla osta da parte del Comandante provinciale dei VV.FF.;*
- 2) *documentazione inerente l'isolamento termico;*
- 3) *parere sanitario*

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie, approvate con R.D. 27.07.1934, n. 1265, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura vincolante e obbligatoria.

Il parere deve essere acquisito prima del rilascio della concessione edilizia e su quest'ultima esplicitamente annotato.

Il parere sanitario è richiesto per le costruzioni destinate ad utilizzo residenziale, commerciale, industriale e agricolo se legato ad attività di allevamento o in tutti i casi in cui vi sia necessità di smaltire reflui di qualsiasi natura.

Per le **opere pubbliche comunali** non si procede al rilascio di concessione né di autorizzazione edilizia in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo.

Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista (avente idonea abilitazione in relazione all'opera da eseguire) che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

## **ART. 13**

## **Determinazioni sulla domanda di concessione - Pubblicità, esposti e ricorsi**

La decisione del responsabile del provvedimento sulla richiesta di concessione deve essere notificata al richiedente la concessione nei 15 giorni successivi.

Sempre entro 15 giorni dalla data in cui il responsabile del procedimento ha firmato la concessione deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio della stessa mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi elaborati, ad esclusione delle piante riportanti l'assetto interno dell'edificio, della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta, ottenerne copia conforme.

Chi ha interesse può presentare ricorso al T.A.R. contro il rilascio della concessione qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel comune.

L'affissione all'Albo Pretorio del comune dell'avviso di rilascio della concessione edilizia non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Il rilascio della concessione ad edificare non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

### **ART. 14**

#### **Caratteristiche dell'atto di concessione**

L'atto con il quale il responsabile del provvedimento rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;*
- 2) le generalità e il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione, del progettista;*
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione. Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia comunale e il numero progressivo di concessione, sottoscritti dal responsabile del procedimento viene restituita al concessionario al momento della notifica della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente sottoscritta, deve essere conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale;*
- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;*
- 5) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;*
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;*

- 7) *la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione, sono possibili soltanto le deroghe di cui al quinto comma del successivo art. 15 del presente regolamento. La concessione deve anche specificare quali opere possono essere considerate come "inizio lavori" e che cosa deve intendersi per "lavori ultimati" in conformità a quanto previsto dagli articoli 41 e 43 del presente regolamento;*
- 8) *l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1997 e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;*
- 9) *l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1997 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;*
- 10) *il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);*
- 11) *il richiamo a eventuali successivi obblighi del concessionario e precisamente:*  
*- di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori (indicando l'ufficio cui tale comunicazione va diretta);*  
*- di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico secondo quanto specificato all'art. 35 di questo regolamento.*

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile del provvedimento, sentiti gli organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Le modifiche non debbono tuttavia essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto.

Con la concessione, ove sia necessario, il responsabile del provvedimento 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.

## **ART. 15**

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

La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione stessa) non sono stati iniziati i lavori (art. 4 legge n. 10/77).

Per la definizione di "inizio lavori" si veda l'art. 41.

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa, soltanto qualora i lavori non siano stati iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati, la concessione resta valida fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

La concessione decade, infine, qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o comunque (se più breve) entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il concessionario può richiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal responsabile del provvedimento, con atto motivato e a condizione che non siano subentrate nuove previsioni urbanistiche confliggenti con la concessione da prorogare.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche, oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione stesso o nella convenzione ad esso allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente la concessione.

Il responsabile del provvedimento può rilasciare la nuova concessione previa nuova richiesta dell'avente titolo ai sensi del precedente articolo 7 solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite. Il responsabile del provvedimento rilascia la nuova costruzione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

La domanda di nuova concessione (o di concessione per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 12. Per quanto riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 11, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originaria concessione ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

La concessione è irrevocabile.

In caso di mancata utilizzazione della concessione i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare della concessione.

## **ART. 16**

### **Trasferimento della concessione ad altro titolare**

La concessione non è negoziabile in sè e per sè e 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.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune; quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del

nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritto all'art. 7.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del precedente articolo 15.

## **ART. 17**

### **Varianti al progetto approvato**

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Per il rilascio dell'autorizzazione di variante vanno eseguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 12 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 13 del presente regolamento.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente articolo 15.

Qualora le varianti al progetto già approvato con concessione edilizia non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta, non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex art. 31 della legge 47/85 e dal Piano Regolatore o Programma di fabbricazione), non alterino la sagoma dell'edificio e non modifichino eventuali prescrizioni della concessione edilizia originaria, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti si deve effettuare una **denuncia di inizio di attività** secondo le procedure dei successivi articoli 19 e 22.

Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui alla concessione originaria.

## CAPO II

### AUTORIZZAZIONE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

#### **ART. 18**

##### **Opere soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione tutte le opere elencate al successivo articolo 19 che ricadono nelle zone escluse dall'ambito di applicabilità della "denuncia di inizio attività" indicate nel 3° comma del citato articolo e tutte le costruzioni prefabbricate che, oltre alla facile rimovibilità, abbiano anche i caratteri della temporaneità ed il cui posizionamento sul suolo non determini movimenti di terreno, strutture fisse di ancoraggio, opere di urbanizzazione e variazioni del peso urbanistico relativo alla zona su cui vengono insediati.

#### **ART. 19**

##### **Denunce di inizio attività (d.i.a.)**

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività (ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537) alle condizioni di cui al successivo secondo comma i seguenti interventi:

- 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 pregiudizi alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non modifichino 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, non alterino la sagoma dei manufatti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*
- h) *parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.*

La denuncia di inizio attività si applica solo se:

a) *gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;*

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

Qualora non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente non si può applicare la denuncia di inizio attività, ma occorre richiedere autorizzazione edilizia ai sensi del precedente art. 18.

Gli immobili (aree o edifici) in cui non sussistano le condizioni delle lettere a) e b) del comma che precede devono considerarsi "zone escluse" dall'ambito di applicabilità della denuncia di inizio attività.

## **ART. 20**

### **Interventi non soggetti ad autorizzazione né a denuncia di inizio attività**

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione comunale né a denuncia di inizio attività:

a) *interventi di manutenzione ordinaria e cioè quelli che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli edifici;*

b) *opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;*

c) *demolizione di opere abusive, ordinate in applicazione dell'art. 7 e dell'art. 14 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;*

d) *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.*

## ART. 21

### Presentazione della domanda di autorizzazione - Documenti da allegare

L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 18 del presente regolamento deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo, nei limiti fissati dal Codice Civile.

La richiesta di autorizzazione da indirizzarsi al Sindaco, deve essere in carta legale e deve contenere le generalità e il codice fiscale del richiedente e del progettista.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo, secondo quanto specificato all'art. 7 e i relativi elaborati tecnici.

Gli elaborati vanno prodotti in due copie piegate in formato UNI A4.

Nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi dell'art. 19 della L. 319/1976 e all'art. 13 della L. 650/1979.

Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Su manufatti sottoposti a procedimento di condono edilizio non ancora definito sono comunque autorizzabili le opere di manutenzione straordinaria e consolidamento statico, le cui caratteristiche siano tali da renderle indispensabili al fine della tutela e conservazione delle cose sottoposte a condono.

## ART. 22

### Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività - Procedure

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

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

L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

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 di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che **asseveri la conformità delle opere** da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un **certificato di collaudo finale** che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un esercizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

## ART. 23



## **Procedure per l'esame della richiesta di autorizzazione**

Le richieste di autorizzazione vanno consegnate al Comune, e regolarmente protocollate, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria ai sensi del precedente art. 21.

All'atto della presentazione l'ufficio abilitato al ricevimento verifica la completezza della domanda e comunica al richiedente (per notifica o raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento degli uffici.

Il responsabile del procedimento istruisce le domande e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate all'art. 12 per le domande di concessione.

Nei casi previsti dalla L. 615/66, il responsabile del procedimento trasmette la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche al Comitato regionale per l'inquinamento atmosferico, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione degli impianti stessi.

Nel caso di abbattimento di alberi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e forestale salvo quanto previsto dal P.R.G., il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione della domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

### **ART. 24**

#### **Caratteristiche dell'atto di autorizzazione**

L'atto con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione deve contenere:

- 1) *il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;*
- 2) *le generalità e l'indirizzo del richiedente;*
- 3) *una breve descrizione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con un riferimento agli elaborati che costituiscono il progetto ai sensi del precedente art. 21.*

Copia di tali elaborati, con numero progressivo di identificazione dell'autorizzazione e sottoscritti dal responsabile del provvedimento, viene restituita al richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione e va conservata in cantiere; un'altra copia, analogamente vistata, va conservata come originale presso l'Ufficio tecnico comunale.

- 4) *l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esistente) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;*
- 5) *gli strumenti urbanistici vigenti;*
- 6) *la destinazione d'uso attuale dell'immobile per il quale si autorizza l'intervento e il divieto di modifica di tale destinazione d'uso.*

Il responsabile del provvedimento, con il provvedimento di autorizzazione può anche adottare particolari condizioni di carattere edilizio, igienico, ambientale per il miglioramento estetico e funzionale del progetto e per il suo completo adeguamento alla vigente legislazione ed alla strumentazione urbanistica comunale.

Le richieste di modifica non debbono però incidere sulla sostanza del progetto, altrimenti si impone la rielaborazione dello stesso.

Nell'atto con il quale viene rilasciata l'autorizzazione vanno richiamati anche i successivi obblighi del soggetto attuatore:

- di domandare, se necessaria, l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, secondo quanto specificato all'art. 35 del presente regolamento;
- di comunicare l'inizio dei lavori;
- di ottenere l'autorizzazione all'uso degli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche prima della loro messa in funzione (solo nei casi in cui tali autorizzazioni siano necessarie).

## **ART. 25**

### **Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive: cave - torbiere - alveo di fiume**

La domanda di autorizzazione all'esercizio di attività estrattive va presentata al Sindaco dal titolare dello sfruttamento, proprietario o comunque concessionario in base a regolare titolo.

La domanda in carta legale deve contenere le generalità del richiedente, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

18

La documentazione riguardante il titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di autorizzazione è quella descritta all'art. 17 del presente regolamento.

Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

- eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9-4-1959, n. 128;
- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria solo se l'intervento comporta la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
- ricevuta della domanda di autorizzazione presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 17 della L. 74/1974;
- nel solo caso in cui l'apertura della cava costituisca deroga a servitù militare di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al Comando militare territoriale.

Gli elaborati tecnici da presentare a corredo della domanda sono diversi a seconda che si tratti di una cava di monte o di piano.

**Per le cave di monte:**

- 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
- 2) planimetria in scala 1:25000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 11 (vincolo idrogeologico, e forestale, ambientale, militare, demaniale);
- 3) relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava ed in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geo-morfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni), idrologiche, idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
- 4) Piano di coltivazione costituito da:
  - a) relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e discarico;
  - b) rilievo planoaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
  - c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore ad 1:100.

- 5) progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
- a) *relazione tecnica dalla quale risultino le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi e le modalità ed il costo delle opere di sistemazione (al fine della determinazione delle garanzie finanziarie);*
  - b) *carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;*
  - c) *carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala non inferiore a 1:2000 (con sviluppi a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione;*
  - 6) *programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc. Il programma economico-finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune;*
  - 7) *documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.*

**Per le cave di piano :**

- 1) *estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);*
- 2) *planimetria in scala 1:25000 (I.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli descritti al punto 2 dell'art. 11 (vincolo idro-geologico e forestale, ambientale, militare, di rispetto);*
- 3) *inquadramento geologico costituito da:*
  - a) *relazione tecnica in cui vengono descritte le condizioni geologiche, litologiche, geomorfologiche, idrologiche, con particolare riferimento alle possibilità di interferenze con il reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;*
  - b) *carta geologica e idrogeologica a scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10.000, estesa all'area di influenza della cava (e relative sezioni);*
  - c) *carta idrologica e idrogeologica in scala non inferiore a 1:10.000 con indicazione del livello di falda massimo e minimo; della direzione, senso di movimento e bacino di alimentazione della falda stessa; con indicazione delle sorgenti, del reticolo idrografico, dei pozzi di presa di acquedotti, dei pozzi privati, industriali e agricoli;*
- 4) *piano di coltivazione costituito da:*
  - a) *relazione tecnica contenente la valutazione documentata della consistenza del giacimento e la stratigrafia dello stesso; le fasi temporali di sfruttamento; le modalità di coltivazione; la localizzazione delle discariche e le modalità di accumulo delle stesse. Per quanto riguarda le coltivazioni, dovranno essere illustrati in particolare i piani di sviluppo della cava, con indicazione delle profondità massime di escavazione, delle gradonature e delle relative scarpate; dovranno essere altresì fornite accurate valutazioni circa le interferenze prevedibili sul reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;*
  - b) *rilievo planoaltimetrico adeguatamente esteso anche all'aria circostante alla cava e corredato di un congruo numero di sezioni, in scala non inferiore a 1:500 (eccezionalmente 1:1000), di elementi di geologica, geomorfologia, geoidrologia, con particolare riferimento ai rapporti fra materiale utile e substrato;*
  - c) *colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:1000.*

La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, appone su una copia della domanda stessa il timbro con data di arrivo.

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Commissione consultiva regionale per le cave;
- all'Ufficio regionale del genio Civile quando si tratta di cave di piano;
- alla comunità montana, se la cava ricade nel territorio della Comunità montana stessa.

Gli organi consultivi debbono esprimere il proprio avviso entro sessanta gg. dal ricevimento della domanda. Decorso inutilmente tale termine, si dà per acquisito il parere favorevole.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula della convenzione.

Tale convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava, sia dal proprietario del terreno, viene annotata nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dell'esercente della cava.

Le procedure per il rilascio di rinnovo di concessione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

## CAPO III

### OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

#### **ART. 26**

##### **Opere eseguite da amministrazioni dello Stato**

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

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

#### **ART. 27**

##### **Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali**

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, 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.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

#### **ART. 28**

##### **Opere urgenti ed indifferibili**

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria, o richieste sulla base di perizia asseverata, sottoscritta da tecnico abilitato, dal proprietario dell'immobile.

CAPO IV

**PROCEDURE REGOLANTI L'ATTIVITA' EDILIZIA NELL'AMBITO  
DELLE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA LEGGE 1497/39 E 431/85.**

**ART. 29**

**Rapporto tra concessione edilizia ed altre autorizzazioni**

Il rilascio della concessione edilizia è atto autonomo rispetto ai provvedimenti autorizzativi prescritti da altre leggi che regolano, in particolari contesti, l'attività urbanistica ed edilizia.

La concessione è, pertanto, assensibile se si riferisce ad opere conformi alla strumentazione urbanistica vigente, costituita da P.R.G., dai Piani Particolareggiati di Attuazione e dal Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G..

**ART. 30**

**Interventi per i quali l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio di autorizzazione ex art. 7 legge 1497/39**

E' richiesta l'autorizzazione prescritta dall'art. 7 della legge 1497/39 per tutti gli interventi da realizzare nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.M. 13.02.1959 e del 1° comma dell'art. 1 della legge 431/85.

Gli interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.M. 13.02.1959 sono soggetti ad autorizzazioni in qualsiasi zona omogenea del P.R.G. ricadano.

Se l'area è sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 1 della legge 431/85 non è richiesta l'autorizzazione ex art. 7 L. 1497/39 per le opere edilizie da realizzarsi nelle zone A-B- e C, se quest'ultime sono incluse nei Programmi di Attuazione approvati dal Consiglio Comunale.

Le aree incluse nel foglio di mappa catastale n. 26 sono sottoposte a vincolo paesaggistico con l'entrata in vigore della Legge 431/85; per esse vale, quindi, l'esclusione dal regime autorizzativo di cui al precedente comma.

**ART. 31**

**Opere per le quali non è richiesta l'autorizzazione ex art. 7 della Legge 1497/39**

Non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempreché si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Sono da considerarsi interventi per cui non è richiesta l'autorizzazione quelli configurabili nella qualificazione di "manutenzione straordinaria" che determinano solo irrilevanti modifiche dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e che possono specificarsi in :

- *opere di sostituzione edilizia di parti anche strutturali con nuove parti di identica dimensione e aspetto;*

- apertura e/o modifica di vani porta e finestra se preesistenti o posti in ordine con la tessitura dei vuoti rilevabile sui prospetti e comunque su edifici di recente costruzione che non rivestano particolare valore storico, architettonico e/o ambientale;
- piccole modifiche dimensionali di sporti e balconi contenuti nell'ambito del 20% delle dimensioni esistenti su edifici di recente costruzione che non rivestano particolare valore storico, architettonico e/o ambientale;
- realizzazione di muretti in pietrame a definizione di aiuole o di viali se non superano l'altezza media di 50cm da piano di campagna;
- sostituzione di coperture anche con minime modifiche delle pendenze - comunque da realizzarsi con pendenza compresa tra il 25 e il 30% - giustificate da motivi tecnici e lasciando inalterate le preesistenti quote alle gronde e il numero delle falde;
- realizzazione di manufatti completamente interrati per i quali sia previsto il ripristino dell'aspetto originario dell'area soprastante;
- sostituzione e/o ampliamento di cancelli di ingresso in aree private;
- recinzione di aree agricole senza opere edilizie con pali in legno infissi al suolo collegati da filo metallico.

## TITOLO III ORGANI- UFFICI- PROCEDURE

### CAPO I ORGANI

#### **ART. 32**

#### **Formazione della Commissione edilizia**

La commissione edilizia è così composta:

- Sindaco, o Assessore o Consigliere da lui delegato, che la convoca e la presiede, membro di diritto senza diritto di voto;
- cinque membri con diritto di voto esperti in urbanistica, edilizia, ambiente, storia dell'arte, nominati dal Consiglio Comunale, tra cui almeno tre tecnici (da scegliere tra le figure di architetto, ingegnere, geometra e geologo). Ogni Consigliere può esprimere cinque nominativi.

I membri esperti durano in carica due anni e possono essere riconfermati non oltre due volte consecutive.

Possono assistere alle sedute delle commissioni, senza diritto di voto, con diritto di partecipare alla discussione e di far verbalizzare eventuali osservazioni, due consiglieri comunali nominati dal Consiglio Comunale, uno in rappresentanza della maggioranza ed uno in rappresentanza della minoranza consiliare che durano in carica non oltre il loro mandato consiliare o fino alla loro sostituzione da parte del Consiglio Comunale.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il dipendente del Comune all'uopo incaricato dal responsabile del servizio competente.

La commissione non può esaminare progetti, a committenza privata, a firma di alcuno dei membri esperti o dei membri senza diritto di voto, salvo quelli protocollati prima dell'adozione del presente regolamento.

Per le cause e le procedure di incompatibilità, astensione, e per ogni problema inerente al funzionamento della commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi.

La commissione edilizia si riunisce ordinariamente due volte al mese, e in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

#### **ART. 33**

#### **Competenze della Commissione edilizia**

La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate.

Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio e consultivo e va espresso su tutte le richieste di concessione edilizia, fatte salve quelle per le opere espressamente esonerate per legge o dal presente regolamento.

Il parere negativo va debitamente motivato.

I pareri sono assunti a maggioranza dei membri esperti presenti; a parità di voti prevale quello



del membro esperto più anziano presente.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di tre membri esperti tra cui almeno un tecnico.

Il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto per le opere elencate agli artt. 19 e 20.

## **ART. 34**

### **Decadenza**

Il membro esperto che senza giustificato motivo, da comunicare almeno 24 ore prima della seduta e da documentare come per legge, rimanga assente per più di due sedute consecutive decade automaticamente dalla carica. La decadenza è dichiarata dal Sindaco di propria iniziativa o entro 10 gg dalla segnalazione degli uffici o di membri della stessa commissione. Contestualmente, procede alla convocazione del Consiglio comunale per la sostituzione del membro per il periodo residuo del mandato. Analogamente si procede in caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

## **ART. 35**

### **Commissione Edilizia Integrata**

Per esprimere pareri in merito alle materie sub-delegate di cui all'art.82, comma II, lettere b, d, ed f, del DPR n.616/1977, nonché su tutte le questioni che l'Amministrazione riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali, la Commissione edilizia comunale è integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra esperti di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali.

Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o amministratori del Comune interessato, 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.

La deliberazione consiliare di nomina di detti esperti, dovrà riportare l'annotazione per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto.

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

La commissione non può esaminare progetti a firma di alcuno dei membri esperti.

Per le cause e le procedure di incompatibilità, astensione, e per ogni problema inerente al funzionamento della commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi.

## **ART. 36**

## Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

La commissione edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "**ESAMINATO dalla Commissione edilizia .....**" completando con la data e la firma del Presidente.

## C A P O   I I U F F I C I

### ART. 37

#### Ufficio tecnico comunale- competenze

Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 494/93, così come modificato dal comma 60 dell'articolo 2 della legge 662/96 ulteriormente modificata dalle leggi n. 30/97 e n. 135797) e ai sensi dell'articolo 51 della legge 142/90, così come modificato dall'articolo 6, comma 2° e 3° della legge n. 127/97, spettano al **dirigente** del servizio, (cui compete l'istruttoria delle domande di concessione o autorizzazione edilizia o di abitabilità/agibilità) il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi: autorizzazioni e concessioni edilizie, autorizzazioni di abitabilità e agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per cui il rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche in natura discrezionale tecnica.

Qualora non sussista personale di qualifica dirigenziale le funzioni di cui sopra sono svolte dal **responsabile dell'ufficio** competente a qualunque qualifica funzionale appartenga purché superiore alla 6<sup>a</sup> q.f.

Ai sensi del richiamato articolo 4, legge n. 493/93 e della legge n. 241/90, articoli 4, 5 e 6, il dirigente del servizio (ovvero il responsabile apicale dell'ufficio) deve nominare un **responsabile del procedimento** istruttorio delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia e/o di abitabilità/agibilità che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente (o responsabile) dell'ufficio o dal Sindaco (o assessore delegato).

Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della **conferenza dei servizi**.

Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della legge n. 81/93 inerenti attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.

Le domande di concessioni, autorizzazioni o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Sindaco nella sua qualità di capo e rappresentante dell'Amministrazione.

## TITOLO IV

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### CAPO I

#### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

##### **ART. 38**

##### **Apertura e organizzazione del cantiere**

Il titolare della concessione è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. n. 626/94, dal d. lgs. n. 494/96 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materie di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

##### **ART. 39**

##### **Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il

tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del provvedimento subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

In casi di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

## **ART. 40**

### **Custodia del cantiere**

La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competente e responsabile, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

## **ART. 41**

### **Documenti da conservare in cantiere**

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):

- a) *la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;*
- b) *nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi della legge 1086/1971;*
- c) *i disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;*
- d) *ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.*

## **ART. 42**

### **Tabella da esporre all'ingresso del cantiere**

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero della concessione o autorizzazione edilizia ovvero gli

estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività ed i nominativi del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

## **ART. 43**

### **Direttore dei lavori e costruttore**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve notificare per iscritto al responsabile del provvedimento di concessione o autorizzazione edilizia (o, comunque, al responsabile dell'ufficio edilizia) il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia), sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.

## **ART. 44**

### **Comunicazioni da farsi nel corso dei lavori**

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia):

- *all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;*
- *alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella del progetto e per dare corso alle operazioni di collaudo statico;*
- *all'ultimazione dei lavori di finitura per l'accertamento;*
- *alla fine dei lavori, per le verifiche finali.*

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per la loro effettuazione.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

## **ART. 45**

### **Inizio dei lavori**

Il titolare della concessione o della autorizzazione deve comunicare al responsabile del provvedimento (o dell'ufficio edilizia) la data di inizio dei lavori, prima del giorno d'inizio.

La comunicazione va inoltrata per lettera raccomandata o tramite consegna personale all'ufficio competente come indicato sulla concessione edilizia.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

## **ART. 46**

### **Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto**

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 45 deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

## **ART. 47**

### **Termine dei lavori**

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.

## **ART. 48**

### **Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere**

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In

proposito si richiamano espressamente:

- *le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;*
- *le norme di prevenzione incendi;*
- *le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;*
- *l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;*
- *l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.*

## **ART. 49**

### **Collaudi**

- a) **Collaudo statico.** Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
- b) **Collaudo di opere pubbliche.** Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.
- c) **Collaudo delle opere di urbanizzazione.** Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.
- d) **Collaudo dell'impianto termico.** Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare della concessione.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

## CAPO II

### VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

#### **ART. 50**

##### **Competenza ed attribuzioni**

Il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

Il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi secondo le procedure previste dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti.

Ferme restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione, ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale ed al Sindaco, il quale ne verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.



## TITOLO V ABITABILITA' - AGIBILITA' - UTILIZZO

### ART. 51

#### **Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità - Domanda di autorizzazione e documenti a corredo**

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.

La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esse rispetto all'uso autorizzato.

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

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- *generalità e firma del titolare della concessione che ha realizzato l'opera;*
- *estremi della suddetta concessione;*
- *esatta ubicazione e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.*

Alla domanda vanno **obbligatoriamente** allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:

- a) *certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile o dell'ufficio regionale competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso;*
- b) *dichiarazione congiunta di cui all'art. 17 della legge n. 373/1976;*
- c) *dichiarazione del direttore dei lavori, attestante, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile.*

Deve essere inoltre allegata (**se dovuta per legge**) la seguente documentazione:

- 1) *certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 Kcal/h;*
- 2) *dichiarazione congiunta di cui all'art. 17 della legge n. 373/1996;*
- 3) *autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art. 9 del sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n. 175;*
- 4) *per le costruzioni nell'ambito dell'abitato della frazione Licusati, ammesso a consolidamento ai sensi della legge 09.07.1908, n. 445, area individuata nella zonizzazione del P.R.G., ai sensi della legge 02.02.1974, n. 64 nessun lavoro può essere eseguito senza la preventiva autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile;*
- 5) *nulla-osta del VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;*
- 6) *certificato da autorità esterne all'Amministrazione comunale necessaria ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione a destinazione normale o speciale, ivi compresi attestati di rispetto alle norme di sicurezza delle*

*costruzioni.*

## **ART. 52**

### **Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità o di utilizzo**

A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'indicazione del numero civico sia il permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso (art. 38 D.P.R. 31 gennaio 1958, n. 136).

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di abitabilità eventualmente disponendo sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) *all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere utilizzate;*
- b) *alla conformità della costruzione al progetto approvato;*
- c) *alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione;*
- d) *alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;*
- e) *al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. Quanto sopra è attestato nella relazione del direttore dei lavori che risulta obbligatoriamente allegata alla domanda di abitabilità.*

Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli allegati previsti dal precedente art. 51, comma 5, lettere a), b) e c) e degli altri documenti eventualmente richiesti da norme di legge, l'abitabilità si intende rilasciata tacitamente per silenzio-assenso qualora il Comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione dei termini o il rigetto della domanda per incompletezza della documentazione.

Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'abitabilità/agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile dell'ufficio competente dichiara la non abitabilità dell'immobile.

Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) *le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;*
- 2) *sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.*

Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- *le generalità del richiedente;*
- *l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;*
- *gli estremi della concessione e delle eventuali varianti;*
- *gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale*

- presentati a corredo della domanda;*
- *la data delle visite effettuate dall'Ufficio tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;*
  - *la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità.*

In caso di diniego dell'abitabilità, il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

## **ART. 53**

### **Utilizzazione abusiva di costruzioni**

I proprietari che abitano, o usano personalmente, oppure i proprietari che consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al primo comma dell'art. 51, prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture.

## **ART. 54**

### **Dichiarazione di inabitabilità**

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.

## TITOLO VI

### PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

#### CAPO I

#### IGIENE

##### **ART. 55**

##### **Igiene dell'ambiente**

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

Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

##### **ART. 56**

##### **Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o costruzione su vespaio aerato di ciottoli.. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Il Comune può concedere strisce di terreni pubblico per la creazione di intercapedini, purché

si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi di luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

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

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infrazioni.

## **ART. 57**

### **Contenimento del consumo energetico negli edifici**

La legge 9 gennaio '91, n. 10 e il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26-8-93, n. 412 regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

#### **Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti**

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge 10/91, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della legge 10/91 (1° febbraio 1991) devono

essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

### **Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91**

Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Una copia della documentazione va conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia della documentazione va restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

### **Certificazione delle opere e collaudo**

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

### **Controlli e verifiche**

Il comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina la sospensione dei lavori.

In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

## **Isolamento acustico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisioni tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente ( lana di vetro, ecc.).

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- *i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;*
- *i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;*
- *i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi continui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;*
- *i rumori provenienti da laboratori e da industrie.*

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

## **ART. 59**

### **Rifornimento idrico**

#### *1) Usi civili*

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi, purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile dagli organo

competenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

## *2) Usi industriali*

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della legge n. 319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la terebrazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

## **ART. 60**

### **Allacciamento alla rete del gas**

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35Kw e le norme di cui al D.M. 12-4-96 per gli impianti di potenza superiore a 35 Kw.

## **ART. 61**

### **Impianti elettrici**

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1.3.68, n. 186.

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono, inoltre, rispettare le disposizioni di cui alla legge 5.3.1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre, a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo modello ministeriale di cui al D.M. 20.02.1992, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46/90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6.12.1991, n. 447.



## **ART. 62**

### **Ventilazione meccanica**

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti confacenti.

I locali destinati a servizi igienici e bagni, le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aereati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18 e 19 della L. 166/1975.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 1812.1975, punto 5.3.12..

## CAPO II TUTELA DELL'AMBIENTE

### **ART. 63**

#### **Eliminazione delle emissioni atmosferiche**

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIA, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

### **ART. 64**

#### **Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai, delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti.

Il manufatto per il deposito bottini dovrà essere costruito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protette con reticelle antimosca.

Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

E' vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione.

## CAPO III PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

### **ART. 65**

#### **Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco**

Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in gronda superiore a 12 m. dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendi di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987, n. 246.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982.

### **ART. 66**

#### **Centrali termiche**

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

##### **1) Centrali termiche a combustibile liquido**

Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

##### **2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi**

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

### **ART. 67**

#### **Autorimesse**

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

## CAPO IV PRESCRIZIONI DI BUONA COSTRUZIONE

### **ART. 68**

#### **Norme tecniche di buona costruzione**

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dalla legge 25 novembre 1962, n. 1684, della legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché dal D.M. 16 gennaio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987.

Per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1998.

Le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica sono soggette alle norme del D.M. 9 gennaio 1996.

Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nelle costruzioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996.

## CAPO V REQUISITI DEI LOCALI

### ART. 69

#### Classificazione dei locali - Definizione

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

I locali si classificano come segue:

- 1) **Locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:**
  - a) *ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abilitati in genere);*
  - b) *vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);*
  - c) *pertinenze dell'alloggio e /o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).*
- 2) **Locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:**
  - a) *negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;*
  - b) *uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;*
  - c) *locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.*

### ART. 70

#### Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975).

Qualora s'intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato o della Regione, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio al netto dei muri perimetrali ed interni, non può superare i mq. 95 oltre mq. 18 per posto macchina.

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).

Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

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

I locali di cui al precedente articolo 69 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

**Altezza:**

a) *locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.*

Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge n. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a ml. 2,70 e per i Comuni montani al di sopra dei 1000 m. sul livello del mare, può essere ammessa una altezza minima di m. 2,55.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.

b) *locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,70 ai sensi della richiamata legge n. 457/1978.*

c) *locali di categoria 1/c: altezza minima non inferiore a m. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala. I locali destinati a garage singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.*

d) *locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari.*

*Nel caso di soffitti inclinati che hanno un'altezza media netta inferiore a ml. 2,40 e, quindi, non risultano classificabili nelle categorie 1/A e 1/B, la volumetria relativa non è computabile ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria, purchè non abbiano altezza massima netta superiore a ml.3,00.*

*Quando tali soffitti scaturiscano da sopraelevazioni di fabbricati esistenti, la quota alla gronda deve essere inferiore alle altezze massime stabilite per le varie zone omogenee dal vigente P.R.G. e, comunque, non deve mai superare ml. 11,50 rispetto al piano di campagna, che se in pendenza va rilevata nel punto mediano dell'intersezione con il fronte dell'edificio.*

Per i locali 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.

e) *locali di categoria 2/B: altezza minima netta m. 2,70.*

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, possono essere ammessi locali con requisiti d'altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti.

#### **Dimensioni e dotazioni:**

a) *locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se singole, di mq 14 se doppie.*

*Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq 14.*

b) *Locali di categoria 1/B: nei locali destinati ai servizi igienici deve essere previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.*

c) *Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.*

*Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dal piano commerciale.*

d) *Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. 384/1978.*

#### **Illuminazione e ventilazione**

a) *tutti i locali appartenenti alla categoria 1/A, 2/A, 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5-7-1975.*

*Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.*

*Per i locali di categoria 2/A possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione.*

b) *Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e nessun caso la superficie delle finestre*

*può essere inferiore a mq. 0,80.*

*E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:*

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;*
- 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;*
- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.*

*I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B.*

*Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve essere unicamente asservito a tale locale.*

## **ART. 71**

### **Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine**

#### **1) Piani interrati**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 69 punto 1/C e punto 2/C a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

I piani interrati - si qualificano per piani interrati quelli non emergenti per oltre ml. 1,00 dal piano di campagna esistente - non sono da computare ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità se non hanno destinazione residenziale, commerciale, terziaria, turistico ricettiva e costituiscono esclusivamente ambiti pertinenziali alle suddette destinazioni.

#### **2) Piani seminterrati**

I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

La volumetria dei piani seminterrati non abitabili, qualora più della metà della superficie dei lati esterni sia entro terra, non va computata, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria, nella misura di mc 50 per ogni 100 mc di volumetria residenziale, purché il locale seminterrato sia destinato a cantina, legnaia, deposito. Nel caso in cui il locale seminterrato sia adibito ad autorimessa non va computata, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, la

superficie e la conseguente volumetria, ad essa afferente nel limite di 1 mq per ogni 10 mc di volume residenziale.

3) **Sottotetti**

I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti, possono essere classificati come abitabili e non abitabili.

Non sono abitabili i locali che hanno un'altezza media inferiore a ml 2,40.

4) **Chiostrine o cavedi**

Nelle nuove costruzioni non sono ammesse chiostrine o cavedi.

5) **Cortili**

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare e a ventilare anche locali abitabili come definiti nel precedente art. 69.

I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che le circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti in edifici antistanti sia del P.R.G. che dei piani attuativi del P.R.G. stesso.

E in ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'art. 9 del D.M. 2-4-1968, n. 1444.

Per i cortili da realizzare sui confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese, una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a ml. 1,80.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi ml. 1,20, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

## **ART. 72**

### **Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche**

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere, nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della legge n. 118/71, D.P.R. n. 384/78, della legge 09.01.1989, n. 13 e del D.M. 14.06.1989, n. 236, in quanto applicabili secondo le disposizioni citate e della circolare esplicativa 22 giugno 1989, n. 1989, n. 1669/U.L..

## **ART. 73**

### **Accessibilità-visitabilità-adattabilità degli edifici**



In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.

L'ufficio comunale competente, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

## CAPO VI EDILIZIA RURALE

### **ART. 74**

#### **Impianti a servizio dell'agricoltura**

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono, inoltre, essere ventilati con canne che partendo dal soffitto di elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml 30; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml 30 dalle abitazioni e possibilmente sotto vento rispetto ai venti dominanti, non minore di ml 40 dalle strade, non minore di ml 50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml 10 dalle stalle.

Le porcilaie devono avere un'altezza minima di ml 2,50 e una cubatura di mc 6 per ogni capo di bestiame e distare dalle abitazioni almeno 30 m. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.

In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m..

Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono pulire e disinfettare.

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale e, pertanto, equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero di capi di bestiame.

### **ART. 75**

#### **Letamai e concimaie**

I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.

Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e distare non meno di ml 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.

Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

## C A P O VII

### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO

#### **ART. 76**

##### **Decoro degli edifici**

Le costruzioni devono essere rispettate nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc..) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc..) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernai, ecc..) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono, pertanto, essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi eccezionali, di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfasate o rivolte verso l'interno, nonché le coperture a terrazza.

Al fine di eliminare elementi di disturbo e deturpamento dell'ambiente, sugli edifici che non siano stati completati nelle loro finiture, e specificatamente intonaco e copertura, non potranno essere rilasciati:

- il certificato di abitabilità e/o agibilità;
- autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative alla costruzione di accessori e pertinenze, sistemazioni esterne, gazebo ecc;
- l'autorizzazione all'allaccio dei servizi pubblici comunali (fognature, acquedotto).

#### **ART. 77**

##### **Decoro degli spazi**

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, devono essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede interno dell'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

A tal riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc.. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **ART. 78**

### **Strade**

Le nuove strade debbono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del codice della Strada.

I piani urbanistici attuativi del P.R.G. non debbono comunque prevedere strade interne con pendenza superiore all'8-9%.

A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

*Per quanto riguarda le recinzioni, si veda anche il successivo art. 93*

## **ART. 79**

### **Tinteggiature**

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale

E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc.. qualora ciò rappresenta manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni degli edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione e l'alterazione di qualsiasi decorazione.

## **ART. 80**

### **Elementi aggettanti**

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede, né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.

Per balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve distare di almeno 0,50 cm dal filo della cordona del marciapiede.

## **ART. 81**

### **Tende mobili**

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

I proprietari hanno l'obbligo di rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali degli edifici.

Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede e il loro aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm inferiore alla larghezza del marciapiede.

Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre i m. 1,20.

Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

Non sono ammesse lungo le strade tabelle indicatrici di attività che non siano di evidente

interesse pubblico a giudizio della Commissione Edilizia.

## **ART. 82**

### **Tabelle stradali e numeri civici**

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità

Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni che dei veicoli.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese del proprietario, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

## **ART. 83**

### **Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle aziende erogatrici di servizi pubblici**

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione.

## **ART. 84**

### **Antenne radiotelevisive e collettori solari**

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della concessione edilizia.

## **ART. 85**

### **Parapetti, balaustre, ringhiere**

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeni m. 1.00 riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0.90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1.00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0.10.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0.30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1.00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore da 1.00 ml.

## **ART. 86**

### **Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate**

Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3.50 del piano del marciapiede.

E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate



prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

## **ART. 87**

### **Opere in zone di particolare interesse**

Nelle zone di interesse storico artistico o di particolare pregio ambientale, classificate come tali dal P.R.G., l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, valide fino all'entrata in vigore delle norme dei piani attuativi:

- *le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere di pietra non levigata o in pietra artificiale bocciardata;*
- *i serramenti debbono essere realizzati in legno, bronzo o, in casi particolari, in alluminio scuro;*
- *gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo, con pendenze variabili tra il 25 ed il 30%;*
- *gli abbaini possono essere realizzati solo in sostituzione di altri preesistenti.*

Inoltre, fino alla definitiva approvazione di idonei strumenti (Piano del Colore, Catalogo delle tipologie di intervento architettonico nei Centri Storici) tutti gli atti autorizzativi o concessori relativi alle zone A del territorio Comunale, devono contenere le seguenti prescrizioni:

- 1-E' vietata la demolizione di elementi strutturali tipici quali volte e archi per i quali è consentito esclusivamente il consolidamento;
- 2-E' vietata la eliminazione e/o la sostituzione di elementi architettonici tradizionali quali cornici, portali, bugnati, scale esterne ad arco rampante, cornicioni a "romanelle" che, se esistenti, vanno tassativamente conservati e recuperati;
- 3-Sulle superfici murarie verticali esterne sono vietate: le tinteggiature con resine sintetiche non traspiranti, i rivestimenti in piastrelle di qualsiasi tipo e materiale, i rivestimenti con materiali polivinilici o asfaltici nonché i rivestimenti in porfido;
- 4-E' prescritto l'uso di intonaco frattazzato tipo terranova realizzato con mescolanze di calce e sabbie locali dal colore ambrato;
- 5-La coloritura degli intonaci è esclusivamente consentita con toni chiari della gamma delle terre, altre coloriture dovranno essere preventivamente approvate dall'UTC previa presentazione di apposito provino;
- 6-E' prescritto il recupero e il riutilizzo degli infissi originari o l'uso di infissi in legno. Qualora non fosse possibile è consentito l'utilizzo dell'alluminio preverniciato nei colori verde, nero e marrone scuro, con l'esclusione assoluta dell'alluminio anodizzato o di altre tinte;
- 7-E' vietata la realizzazione di balconi aggettanti oltre ml 0,50;
- 8-I calpestii privati, con pavimentazioni a basolati tradizionali, non devono essere ricoperti con altri materiali;
- 9-La pendenza delle coperture deve compresa tra il 20%-30% e il manto di copertura deve essere realizzato esclusivamente in coppi o controcoppi in laterizio;
- 10-I canali pluviali a vista, le gronde ed ogni altra tubatura o condotta a vista devono essere realizzate

o sostituite con elementi di lamiera zincata, in rame o in cotto;

11-Le canalizzazioni degli impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia, ad esclusione delle condotte del metano;

12-Le ringhiere, i corrimano, grate e cancelli di ogni tipo possono essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro battuto. E' vietato l'uso di alluminio anodizzato, lamiera e plastica;

13-E' vietata l'installazione di ornate, stipiti e zoccolature esterne in marmo. Per davanzali e gradini esterni è ammesso l'utilizzo di marmi, pietre e cotto con l'esclusione tassativa di marmi bianchi e graniti;

14-E' vietato l'uso di avvolgibili in plastica o in metallo.

L'UTC è tenuto a verificare la completezza delle pratiche in oggetto con una sufficiente e particolareggiata documentazione fotografica di tutti i prospetti e dalla quale si possano evincere tutti gli elementi strutturali, decorativi e cromatici dell'edificio su cui si intende intervenire.

## CAPO VIII MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

### **ART. 88**

#### **Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali**

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm, valgono le norme di cui al quinto comma dell'art. 87.

Lungo le strade centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in profilo, pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1.50.

Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1.20 ml.

In casi particolari il Sindaco può consentire di ridurre la larghezza minima a 1.20, su parere conforme della Commissione edilizia.

E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 65 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

E' prescritta la preventiva autorizzazione della competente soprintendenza come per legge.

L'ampiezza dei particolari di pubblico passaggio, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3.00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00.

### **ART. 89**

#### **Percorsi ciclabili**

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1.50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m. 2.50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

## **ART. 90**

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

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno m. 4 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati).

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m. 2.50 se rettilinea.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

## **ART. 91**

### **Recinzioni**

Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 1.80, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 0.60, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea di recintazione di almeno m. 1.50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Nelle nuove recinzioni deve venire inserito il vano per il contenimento delle immondizie, secondo le indicazioni proposte dall'ufficio Tecnico comunale.

## **ART. 92**

### **Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero**

I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.

Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

## **ART. 93**

### **Parcheggi**

Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.

La copertura non è obbligatoria o in casi di tutto particolari o quando il perimetro delimitante il parcheggio venga risolto per almeno 2/3 della sua altezza con declivi erbosi.

## TITOLO VII PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

### CAPO I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

#### **ART. 94**

#### **Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)**

La domanda per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.L.C.), redatta in carta bollata, deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) *relazione illustrativa del progetto e della sua conformità alle norme urbanistiche vigenti;*
- 2) *rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala adeguata (1:200 o almeno 1:500) con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e di orientamento;*
- 3) *indagine geologica limitatamente alle aree per le quali è prescritta dalle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata al PRG del Comune;*
- 4) *planimetria di progetto nella stessa scala con l'indicazione degli usi previsti per le varie zone e delle relative tipologie edilizie;*
- 5) *schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;*
- 6) *tavola numerica dei parametri urbanistici ricavati dal progetto;*
- 7) *norme tecniche con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi ecc..;*
- 8) *estratto del piano regolatore generale per la zona interessata alla lottizzazione;*
- 9) *estratto e certificato tavolare dei terreni inclusi nella lottizzazione, nonché le destinazioni d'uso del suolo, previste dallo strumento urbanistico vigente;*
- 10) *planimetria su mappa catastale, riportante i limiti della proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo, previste dallo strumento urbanistico vigente;*
- 11) *indicazioni della disposizione planivolumetrica degli edifici;*
- 12) *schema della proposta di convenzione, di cui al successivo articolo, completa dei dati numerici.*

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati 6 copie.

Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento delle strutture ricettive in zona D2 del vigente PRG, il "progetto di lottizzazione convenzionata" previsto dalle norme del Piano Paesistico e il "piano urbanistico esecutivo" previsto dalle norme del PRG, possono essere sostituiti da un "progetto convenzionato" esteso a tutta la superficie della struttura da approvare con la procedura della concessione edilizia. Il progetto deve però prevedere la destinazione di tutte le aree della struttura e la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi complessivi. Devono inoltre essere verificati

tutti gli standards urbanistici e, al progetto, deve essere allegata una convenzione che disciplini la cessione di eventuali aree ed opere al Comune.

## **ART. 95**

### **Proposta di convenzione**

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) *la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge n. 847/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;*
- b) *l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.*  
*La quota è determinata in conformità a quanto prescritto nelle norme del P.R.G., oppure è determinata in sede di convenzione, facendo riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione della legge n. 10/77;*
- c) *il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione, il frazionamento delle aree da cedere e la cessione stessa;*
- d) *impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione.*

## **ART. 96**

### **Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria**

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore di mercato delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

## **ART. 97**

### **Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione**

Il responsabile del procedimento, acquisiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

La deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale costituisce autorizzazione alla lottizzazione, fermo restando che per la realizzazione delle singole opere edilizie, ivi incluse quelle di urbanizzazione, il lottizzante dovrà richiedere specifiche concessioni edilizie.

## **ART. 98**

### **Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione**

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni.  
Può convenirsi anche un termine più breve.

## **ART. 99**

### **Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi- Progetti relativi- Esecuzione- Controlli**

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 sottoposti a richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

Gli uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto.

## **ART. 100**

### **Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

## **ART. 101**

### **Concessioni edilizie nella lottizzazione**

Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo II del presente regolamento.

Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della legge 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.



## **ART. 102**

### **Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi aderiscono, il Sindaco provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.

Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dagli due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari, corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare, ne abbia fatto richiesta.

## **C A P O II**

### **PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.R.I.P.)**

## **ART. 103**

### **Proposta di piano di Recupero**

Ai sensi dell'art. 30 della L. 457/78, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata legge 457/78, possono presentare piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con il timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

Alla domanda vanno allegati:

- a) *stralcio del piano regolatore con le zone di recupero e con l'indicazione dei limiti del piano di recupero;*
- b) *planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c) *elenchi catastali delle proprietà (edifici ed aree) comprese nel piano;*
- d) *documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico-igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;*
- e) *schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della legge n. 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali. negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di proprietà degli Enti pubblici nonché gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;*

- f) *schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;*
- g) *planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;*
- h) *relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;*
- i) *estratto e certificato immobiliare dei terreni interclusi nel piano, nonché eventuale progetto di frazionamento;*
- l) *norme tecniche di attuazione;*
- m) *bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, 5° comma della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.*

## **ART. 104**

### **Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.**

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente articolo 103 va presentata al Comune. verificata l'esistenza della documentazione prescritta, il Comune rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.

L'Ufficio tecnico comunale istruisce la domanda di approvazione verificando:

- *la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiata del P.R.G. alle indicazioni dell'eventuale delibera consiliare che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978;*
- *la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento edilizio;*
- *la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il P.R. è finalizzato.*

Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo 103 o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

Completata l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento lo stesso trasmette la pratica alla Commissione edilizia comunale.

Il responsabile del procedimento dispone anche l'invio del P.R.I.P. alle autorità esterne dell'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia comunale, il responsabile del procedimento trasmette il P.R.I.P. e la relativa bozza di convenzione corredata dei suddetti pareri, al Consiglio comunale.

Il consiglio comunale adotta il P.R.I.P. e la relativa convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali.

## TITOLO VIII DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### **ART. 105**

#### **Parametri urbanistici**

##### **Superficie territoriale (St)**

La superficie territoriale è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti;

Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.

##### **Superficie fondiaria (Sf)**

In caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti e previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

##### **Rapporto di copertura (Rc)**

Il rapporto di copertura esprime il rapporto esistente fra la superficie coperta (Sc) riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

$$Rc = Sc/Sf$$

##### **Indice di fabbricabilità fondiaria. (If)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume costruibile (V) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.

$$If = V/Sf$$

##### **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume costruibile (V) in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St) di cui alla precedente definizione.

$$It = V/St$$

##### **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

Possibilità edificatoria di un lotto nelle zone in cui le altezze dei locali non sono normalizzabili in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche (zone industriali, commerciali, artigianali, rurali, speciali). E' il rapporto numerico tra la superficie lorda di pavimento complessiva in mq. di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto, anch'essa espressa in mq.

$$Uf = Slp/Sf$$

### **Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.**

E' la lunghezza, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento intercettato dalle pareti degli edifici antistanti sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.

### **Distanza minima dai confini (Dc)**

La distanza minima di un edificio dai confini - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, compresi i poggioli a sbalzo ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.

Ove non specificato, e in assenza di edifici sulle proprietà confinanti, è uguale alla metà della distanza prescritta di cui al punto precedente.

### **Distanza minima dalle strade (Ds)**

La distanza minima di un edificio dalle strade - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.

## **ART. 106**

### **Parametri edilizi**

#### **Fronte di un edificio.**

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione

#### **Altezza del fronte di un edificio**

E' la differenza espressa in metri tra la quota altimetrica superiore "q1" e la quota altimetrica inferiore "q2".

Per "q1" si intende la quota della linea superiore di gronda delle falde di copertura o la quota dell'estradosso del lastrico solare in caso di coperture piane.

La quota altimetrica inferiore "q2" è quella relativa al piano originario di campagna o del marciapiede adiacente se esistente.

Nel caso di terreno o via in pendenza la quota "q2" è quella media.

#### **Altezza degli edifici (H)**

L'altezza di un edificio è data dall'altezza del fronte più alto.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a 5 metri.

#### **Piani fuori terra**

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra. Si conta sul fronte più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato non abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavino altri locali.

**Negli edifici su pilotis su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis purché l'altezza di questo non superi i m.2,60 netti.**

### **Superficie coperta (Sc)**

Proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica, compresi i corpi e gli elementi a balzo, i porticati, logge e loggiati, le tettoie e le verande indipendentemente da quanto stabilito ai punti successivi per il calcolo del volume.

Sono da escludere dal computo dell'area coperta:

- i balconi, le pensiline d'ingresso, i cornicioni e le gronde, se con sporgenza non superiore a 1,50 mt;
- le piscine all'aperto;
- le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale.

### **Superficie complessiva (Scomp)**

Si calcola ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale ed è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori.

$$S_{comp} = S_u + 0,60 S_{nr}$$

$S_u$  = Superficie utile abitabile, è la superficie di pavimento dell'alloggio, o degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, scale interne, logge loggiate e balconi.

$S_{nr}$  = Superficie non residenziale, è quella destinata a servizi ed accessori, misurata con i criteri predetti, essa concerne cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso e porticati, logge e balconi.

### **Superficie lorda di pavimento (Slp)**

Si calcola per gli edifici ad uso diverso dalla residenza o e delle parti di essi ad uso non abitativo. E' la somma delle superfici di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, misurate al perimetro esterno, comprese murature, terrazze, porticati, tettoie, balconi, logge e loggiati.

### **Volume dell'edificio (V)**

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume V dato dalla somma dei prodotti della superficie coperta ( $S_c$ ) di ogni piano per la relativa altezza lorda (il cui valore è pari alla differenza di quota tra il pavimento del piano in esame e quello del successivo, compreso cioè lo spessore del solaio). Per l'ultimo piano l'altezza va computata all'estradosso del solaio di copertura, misurato nel suo punto medio nel caso di copertura inclinata.

Sono esclusi dal computo del volume:

- *i volumi tecnici e cioè i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio ed essere realizzati nei limiti imposti dalle norme urbanistiche e non eccedenti il 2% del volume totale autorizzato.;*
- *i piani completamente interrati così come definiti al punto 1) del precedente articolo 71 se non hanno destinazione residenziale, commerciale, produttiva, terziaria e turistico ricettiva e costituiscono esclusivamente ambiti pertinenziali alle suddette destinazioni;*
- *i piani seminterrati non abitabili, i fabbricati accessori e le pertinenze, esclusivamente qualora più della metà della superficie dei lati esterni sia entro terra; lo scomputo è consentito nella misura massima di mc 50 per ogni 100 mc di volumetria residenziale e semprechè i locali siano destinati a cantina, legnaia, deposito; nel caso in cui il locale seminterrato sia adibito ad autorimessa non va*

*computata la sola volumetria rapportata ad una superficie di 1 mq per ogni 10 mc di volume residenziale;*

*- i locali non abitabili posti sotto le falde del tetto purché l'altezza media netta sia inferiore a ml 2,40 e l'altezza interna massima non superi i ml.3,00;*

*- i porticati, logge e loggiati; lo scomputo è consentito nella misura massima complessiva di 20 mc per ogni 100 mc di volumetria nelle zone B, C ed E e di 50mc per ogni 100mc nelle zone D del PRG;*

*- i balconi aperti su tre lati;*

*- le tettoie isolate e i gazebo; lo scomputo è consentito nella misura massima complessiva di 20 mc per ogni 100 mc di volumetria nelle zone B, C ed E e di 50mc per ogni 100mc nelle zone D del PRG.*

Tutto ciò non specificato al comma precedente v`a computato ai fini volumetrici.

## **ART. 107**

### **Altre definizioni**

#### **Edificio.**

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

#### **Tipologie edilizie**

Agli effetti dell'applicazione delle norme di P.R.G. per costruzioni a schiera, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

*- Costruzioni a schiera.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

*- Costruzioni a sistema lineare.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

*- Costruzioni a blocco isolato.*

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

#### **Parete finestrata.**

Per parete finestrata si intende una parete dotata di aperture che consentono l'affaccio o la veduta dai locali classificati nel precedente articolo 69 con 1/a 1/b 2/A 2/B.

**Volumi tecnici**

Volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

**Loggia**

Spazio aperto almeno su un lato e rientrante nel corpo dell'edificio anche se solo per due lati (loggia in angolo), circondata nelle pareti libere da parapetto pieno e non. La sua profondità di incasso nell'edificio deve essere inferiore o pari a 1/2 della larghezza.

**Loggiato**

Spazio delimitato da una pilastrata, da una parete verticale e da due orizzontamenti, qualunque sia l'utilizzazione degli spazi sovrastanti.

**Balcone a loggia (bow-window)**

Elemento aggettante dalla parete dell'edificio chiuso su tutti i lati, anche se a vetri, e dall'altezza di uno o più piani.

**Balcone**

Elemento in aggetto rispetto alla parete dell'edificio, aperto su tre lati, circondato da parapetto pieno e non.

**Porticato**

Spazio al piano terra delimitato da una pilastrata, una parete verticale e provvisto di copertura a tetto, a terrazza, o a solaio con strutture sovrastanti.

**Pensilina**

Si definisce pensilina una struttura composta da elementi verticali in legno o metallo e da una copertura in tela, vetro, metallo, laterizi, con la funzione di proteggere percorsi pubblici e privati.

**Gazebo**

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici residenziali e non o copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, metallo, laterizio, completamente aperta su tutti i lati.

**Tettoia**

La definizione comprende le strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati.

**Ciglio stradale.**

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle, e simili).

## **ART. 108**

### **Definizione delle tipologie di intervento**

#### **1) INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO**

##### **1.1) Interventi di manutenzione ordinaria.**

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, e che non interessino le parti strutturali degli edifici.

L'esecuzione di dette opere avviene sotto la personale responsabilità del committente per ciò che concerne il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

Per gli interventi di cui al presente articolo non richiesta la concessione o autorizzazione edilizia.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare provvedimenti sanzionatori nel caso in cui le opere non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano in contrasto con le vigenti disposizioni urbanistiche, edilizie o di igiene.

##### **1.2) Interventi di manutenzione straordinaria.**

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, 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. Sono comprese le opere utili a migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio, quali modificazioni dell'interspazio, realizzazione di isolamento, parziali correzioni dell'assetto distributivo ed anche realizzazione e/o modifica di coperture a tetto su immobili esistenti a condizione che restino invariati: la linea di gronda - a meno di piccole variazioni nella misura massima di 40 cm dovuta a ragioni tecniche -, il numero e la disposizione delle falde se esistenti, la quota di colmo - a meno di variazioni dovute alla necessità tecniche di adeguare la pendenza che dovrà essere contenuta tra il 20 e il 30%.

##### **1.3) Interventi di restauro e di risanamento conservativo.**

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare 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 elementari accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

##### **1.4) Interventi di ristrutturazione edilizia.**

Sono 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.

Detti interventi comprendono anche la demolizione e ricostruzione all'interno del lotto a disposizione e, nel caso di strutture ricettive, all'interno del perimetro della superficie delle stesse.

Tali interventi non devono comportare incremento di volume nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente



circostante.

Il completamento di strutture ultimate al rustico, è considerato come intervento di ristrutturazione.

### **1.5) Interventi di ristrutturazione urbanistica**

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

## **2) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.**

### **2.1) Nuova costruzione**

Per nuova costruzione va inteso qualsiasi intervento che non sia compreso tra gli interventi di recupero, come sopra definiti, che crei nuova superficie utile, o coperta, o nuovo volume, anche se interrati.

Sono altresì da considerarsi tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, anche in assenza di ormeggi fissi, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni.

Il completamento di strutture iniziate e non ultimate al rustico, è considerato come intervento di nuova costruzione.

### **2.2) Ampliamento**

Sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinano incremento di superficie utile e volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi.

Gli ampliamenti comprendono le sopraelevazioni

### **2.3) Soprelevazione**

Ampliamento di volume ma non di superficie coperta.

## **3) ALTRI INTERVENTI**

### **3.1) Demolizioni.**

Sono intervenuti di demolizione quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, da eseguirsi nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione, rientrano nella autorizzazione o concessione di tali interventi. Le demolizioni aventi carattere autonomo o siano volte a creare spazi per nuove costruzioni sono soggette ad autorizzazione.

### **3.2) Sistemazioni esterne**

Sono interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione delle parti del lotto non utilizzate ai fini edificatori.

Tali interventi devono essere:

-definiti mediante appositi elaborati grafici in scala adeguata, rappresentanti le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature e le loro essenze, e ogni altro elemento significativo del progetto.

-illustrati mediante relazione di accompagnamento, la quale evidenzia, tra l'altro, la compatibilità delle alberature e della sistemazione dell'area con l'ambiente circostante.

Gli interventi in oggetto sono assentiti attraverso la procedura prevista per gli interventi edilizi ai quali essi vengono associati; se autonomi, mediante autorizzazione.

L'abbattimento di alberi di alto fusto subordinato al preventivo parere favorevole del Sindaco, da rilasciarsi mediante formale comunicazione scritta.

Non sono soggette ad autorizzazione le normali attività agricole e le sistemazioni del terreno ad esse strettamente connesse, qualora non alterino l'attuale giacitura del terreno stesso.

### 3.3) **Manufatti provvisori.**

Gli interventi di cui al presente articolo sono volti ad insediare, sul territorio comunale, manufatti di breve durata, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze di norma stagionali e comunque di durata non superiore agli 8 mesi.

Essi sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è indicata espressamente la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti devono essere realizzati con materiali leggeri facilmente asportabili e avere dimensioni strettamente commisurate alle reali esigenze.

Il titolare dell'autorizzazione è tenuto ad asportare il manufatto e a ripristinare l'area interessata, nel termine di dieci giorni dalla scadenza della autorizzazione stessa. In caso di inadempienza, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui al presente articolo non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazio pubblico.

### 3.4) **Variazione delle destinazioni d'uso.**

Sono interventi, con o senza opere edilizie, che mutano le destinazioni d'uso di unità edilizie o di singole unità immobiliari, per oltre 1/3 della loro superficie.

L'intervento è soggetto a concessione sia che trattasi di variazione senza opere edilizie, nel qual caso si dovrà dimostrare solo la compatibilità della nuova destinazione con le vigenti norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti, sia nel caso di variazione con opere edilizie, nel qual caso, oltre alla suddetta dimostrazione di compatibilità, si dovrà produrre tutta la documentazione prevista dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

### 3.5) **Interventi urgenti e indifferibili**

Sono disciplinati all'art.28 del presente regolamento

## **TITOLO IX DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 109**

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

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla data di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.

### **ART. 110**

#### **Norme abrogate**

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

### **ART. 111**

#### **Poteri di deroga**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765 e dell'art. 3 della legge 21-12-1955, n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni e dalle norme regionali in materia.

### **ART. 112**

#### **Sanzioni**

Per ogni violazione alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dal combinato disposto dell'art. 16 della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dell'art. 107 della Legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934, n. 383, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 o da altre norme speciali.

**Allegato 1 - Modello da compilare per la presentazione di domande di concessione edilizia**

Pagina 1

**Al Sindaco del Comune di CAMEROTA**

bollo

I... sottoscritt.. .....

.....  
nat... il ..... e domiciliat... a ..... cap .....  
via ..... n. .... tel. ....  
Codice fiscale. .... nella qualità di .....

.....  
chiede, a norma delle vigenti disposizioni in materia urbanistica la concessione per la esecuzione delle  
seguenti

opere .....

.....  
Progettista è il Sig. ....

residente in ..... cap .....

via ..... n ..... tel .....

iscritto all'Albo ..... con il n. ....

Direttore dei Lavori è il Sig. ....

residente in ..... cap .....

via ..... n ..... tel .....

iscritto all'Albo ..... con il n. ....

Assuntore dei Lavori è il Sig. ....

residente in ..... cap .....

via ..... n ..... tel .....

Camerota, li .....

Firma del Richiedente .....

Firma del Progettista .....

\* Firma del Direttore dei Lavori .....

\* Firma dell'Assuntore dei Lavori .....

*\* obbligatorie prima dell'inizio dei lavori*

**Localizzazione dell'intervento**

N.C.T. foglio di mappa n. .... particelle n. ....  
 N.C.E.U. foglio di mappa n. .... particelle n. .... partita n. ....  
 via ..... n. ....

**Classificazione dell'intervento**

<input type="checkbox"/>	ristrutturazione edilizia	<input type="checkbox"/>	sopraelevazione
<input type="checkbox"/>	ristrutturazione urbanistica	<input type="checkbox"/>	sistemazioni esterne
<input type="checkbox"/>	nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	variazione destinazione d'uso
<input type="checkbox"/>	ampliamento	<input type="checkbox"/>	.....

**Superficie del lotto** (superficie fondiaria Sf) = mq .....  
**Destinazione del PRG** .....

<b>Parametri edilizi</b>	in progetto	di cui esistenti (*)	differenza (+/-)
Superficie coperta (mq)			
Volume (mc)			
Altezza (ml)			
Spazi per parcheggi (mq)			

(\*) nel caso di manufatti esistenti è necessario allegare la relazione asseverata di cui all'art. 11 del Regolamento Edilizio

<b>Parametri urbanistici</b>	in progetto	esistente	previsto nel PRG
Rapporto di copertura (mq/mq)			
Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)			
Indice di sfruttamento fondiario (mq/mq)			

<b>Destinazioni d'uso</b>	volume (1) (mc)	vani utili (n)	accessori (n)	pertinenze (n)	superficie complessiva (2) (mq)	superficie lorda di pavimento (3) (mq)
Totale						

(1) il totale del volume deve corrispondere a quello del precedente paragrafo "parametri edilizi"

(2) da computarsi solo per le superfici destinate ad abitazione con i criteri di cui all'art.106 del Regolamento Edilizio

(3) da computarsi per le altre superfici con i criteri di cui all'art.106 del Regolamento Edilizio

Tutte le grandezze sono state calcolate secondo quanto indicato nel vigente PRG e nel Regolamento Edilizio.

Camerota, lì .....

Il Progettista  
(timbro e firma)