



## Indice

TITOLO I .....	5
Disposizioni generali. Opere, attività ed interventi soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia .....	5
Art.1 - Oggetto del regolamento edilizio .....	5
Art.2 - Richiamo a disposizioni generali di legge .....	5
Art.3 - Opere e attività soggette a concessione edilizia .....	5
Art.4 - Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, soggetti ad autorizzazione gratuita .....	6
Art.5 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita .....	6
Art.6 - Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione .....	7
Art.7 - Concessioni in deroga .....	8
TITOLO II .....	9
Commissione edilizia comunale .....	9
Art.8 - Competenze istruttorie dell'Ufficio Tecnico Comunale .....	9
Art.9 - Parere sanitario dell'A.U.S.L. ....	9
Art.10 - Funzioni della Commissione edilizia comunale.....	10
Art.11 - Composizione della Commissione edilizia .....	10
Art.12 - Integrazione della Commissione edilizia .....	11
Art.13 - Funzionamento della Commissione edilizia .....	11
Art.14 - Sottocommissioni.....	11
TITOLO III.....	13
Istanza di concessione e relativa istruttoria .....	13
Art.15 - Soggetti legittimati alla domanda di Concessione edilizia.....	13
Art.16 - Domanda di concessione.....	13
Art.17 - Documentazione a corredo della domanda di concessione .....	14
Art.18 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione .....	14
Art.19 - Atti autorizzativi generali.....	15
Art.20 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali.....	15
Art.21 - Esame della domanda di concessione .....	16
Art.22 - Progetti di massima.....	16
TITOLO IV .....	17
Rilascio della concessione .....	17
Art.23 - Procedure per il rilascio della concessione .....	17
Art.24 - Decisioni sulla domanda di concessione .....	17
Art.25 - Certificato di destinazione d'uso del suolo .....	17
Art.26 - Contributo di concessione.....	18
Art.27 - Titolarità della concessione.....	18
Art.28 - Validità della concessione.....	18
Art.29 - Annullamento della concessione.....	19
Art.30 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera .....	19
Art.31 - Sanatoria per certificazione di conformità .....	20
TITOLO V.....	21
Esecuzione dei lavori.....	21
Art.32 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività.....	21
Art.33 - Inizio lavori.....	21
Art.34 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori. Interruzione lavori .....	22
Art.35 - Cantieri di lavoro .....	22
Art.36 - Ponti e scale di servizio.....	23
Art.37 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri .....	23
Art.38 - Rimozione delle recinzioni .....	23
Art.39 - Prevenzione degli infortuni.....	23
Art.40 - Ultimazione dei lavori.....	24
TITOLO VI .....	25
Abitabilità e agibilità .....	25
Art.41 - Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità.....	25
Art.42 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.....	25
Art.43 - Utilizzazione abusiva di costruzioni .....	26

TITOLO VII .....	27
Autorizzazioni edilizie .....	27
Art.44 - Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria .....	27
Art.45 - Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione .....	27
TITOLO VIII .....	28
Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti .....	28
Art.46. - Piani attuativi .....	28
Art.47 - Richiesta di parere preliminare .....	28
Art.48 - Approvazione dei piani di lottizzazione.....	28
Art.49 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione .....	28
Art.50 - Intervento edilizio diretto.....	29
TITOLO IX .....	29
Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia.....	29
Art.51 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.....	30
Art.52 - Esecuzione d'ufficio .....	30
Art.53 - Garanzie .....	31
TITOLO X.....	32
Aree pertinenti - zone di rispetto e vincoli particolari .....	32
Art.54 - Area pertinente.....	32
Art.55 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali .....	32
Art.56 - Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM.....	32
Art.57 -Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale.....	32
TITOLO XI .....	33
Decoro e arredo urbano .....	33
Art.58 - Arredo urbano .....	33
Art.59 - Antenne radio televisive .....	33
Art.60 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico .....	34
Art.61 - Muri di prospetto e recinzioni.....	34
Art.62 - Servitù pubbliche .....	34
Art.63 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.....	35
Art.64 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati .....	36
Art.65 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli .....	36
Art.66 - Energia elettrica ed acqua .....	36
TITOLO XII.....	37
Requisiti generali degli edifici.....	37
Art.67 - Salubrità del terreno .....	37
Art.68 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.....	37
Art.69 - Requisiti di carattere termico .....	37
Art.70 - Requisiti di carattere acustico .....	38
Art.71 - Requisiti illuminotecnici .....	38
Art.72 - Requisiti relativi all'areazione e al dimensionamento dei locali.....	39
Art.73 - Cortili e chiostrine.....	40
Art.74 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.....	40
Art.75 - Abbattimento delle barriere architettoniche.....	41
TITOLO XIII.....	42
Requisiti specifici degli impianti .....	42
Art.76 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque .....	42
Art.77 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile .....	42
Art.78 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili .....	42
Art.79 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.....	44
Art.80 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.....	44
Art.81 - Impianti di smaltimento delle acque luride.....	44
Art.82 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione acque luride .....	45
Art.82 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione acque luride .....	45
Art.83 - Concimaie.....	45
Art.84 - Impianti igienici .....	46
Art.85 - Impianti d'areazione.....	46
Art.86 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi.....	46
Art.87 - Norme antincendio per edifici speciali .....	47
Art.89 - Impianti di spegnimento.....	47

Art.89 - Impianti di spegnimento.....	47
Art.90 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie .....	47
TITOLO XIV.....	49
Rinvio a Leggi Speciali .....	49
Art.91 - Normative particolari .....	49
TITOLO XV.....	49
Uso di suolo, spazi e servizi pubblici .....	50
Art.92 - Occupazione del suolo .....	50
Art.93 - Rinvenimenti e scoperte.....	50
Art.94 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	51
Art.95 – Sanzioni.....	51
Art.96 - Entrata in vigore del regolamento edilizio .....	51
ALLEGATO A.....	53
Documentazione a corredo della domanda di concessione edilizia.....	53
1. Stato di fatto: .....	53
2. Progetto: .....	53

## TITOLO I

### Disposizioni generali. Opere, attività ed interventi soggetti a concessione o ad autorizzazione edilizia

#### Art.1 - Oggetto del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio (R.E.) insieme agli altri elaborati del Piano urbanistico comunale (P.U.C.) disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale e precisamente: l'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse; le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale; le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale.
2. Le norme di attuazione del P.U.C. stabiliscono le limitazioni all'utilizzazione delle aree, le volumetrie massime da adottare, le caratteristiche della fabbricazione e tutte le altre prescrizioni, vincoli e modalità tese all'ordinamento urbanistico del territorio comunale.
3. Chiunque intenda operare sul suolo o sottosuolo del territorio del Comune, sia esso privato od ente, pubblico, statale, provinciale, ecclesiastico etc., deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, apposita autorizzazione al Dirigente o Responsabile dell' Area o del Settore tecnico che nel seguito verrà indicato, per brevità, come "Responsabile del Settore".
4. 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 della costruzione come previsto dalle norme vigenti. (art.3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10).

#### Art.2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

1. Sono norme *sovraordinate* al presente regolamento:
  - L.17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche e integrazioni;
  - L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche e integrazioni;
  - L. 8 giugno 1990, n.142 e successive modifiche e integrazioni;
  - L. 7 agosto 1990, n.241 e successive modifiche e integrazioni;
  - L. 15 maggio 1997, n. 127 e successive modifiche e integrazioni;
  - L.R. 22 dicembre 1989, n.45 e successive modifiche e integrazioni;
  - L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche e integrazioni;tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia e l'urbanistica;
2. Sono norme *integrative* del presente regolamento:
  - il Piano Urbanistico Comunale;
  - i Piani attuativi vigenti.
3. 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.

#### Art.3 - Opere e attività soggette a concessione edilizia

1. Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:
  - a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;

- b) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino il recupero abitativo di edifici preesistenti;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e) modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie, quando implicino variazione in aumento degli standards del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n. 97;
- f) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- g) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
- h) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;
- i) serre fisse, intendendo per tali gli ambienti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture prodotte in condizioni climatiche artificiali;
- l) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione di carburante, esclusi gli apparati necessari all'erogazione del solo carburante;
- m) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante e oli minerali.
- n) altri interventi a carattere permanente.

**Art.4 - Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, soggetti ad autorizzazione gratuita.**

1. Sono soggetti ad autorizzazione gratuita, rilasciata dal Responsabile del Settore:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, relativamente ai soli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 o della legge 29 giugno 1939, n.1497 come modificate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490;
  - b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo per il recupero abitativo di edifici preesistenti.

**Art.5 - Altri interventi ed opere soggetti ad autorizzazione gratuita**

1. Sono soggette ad autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 7, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1982 n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n.94, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previste dalle leggi 1 giugno 1939, n.1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431 come modificate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490:
  - a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
  - b) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere.
2. La realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della legge 22 marzo 1989, n. 122 è soggetta ad autorizzazione gratuita con le modalità stabilite dallo stesso articolo.
3. Sono soggetti ad autorizzazione gratuita, ai sensi degli articolo 5, comma 2, della legge 29 maggio 1982, n.308, gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio di energia.
4. Sono inoltre soggetti ad autorizzazione, ai sensi dell'articolo 2, comma 8, del decreto legge 30 dicembre 1981, n. 801, convertito, con modificazioni, nella legge 5 marzo 1982, n. 62, le opere ed interventi di natura edilizia e urbanistica relativa allo smaltimento dei liquami e fanghi nelle

zone a ciò destinate, con riduzione a sessanta giorni del termine stabilito dall'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

5. Sono altresì soggette ad autorizzazione di cui all'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457 le opere edilizie previste dall'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 qualora consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
6. Sono infine soggetti ad autorizzazione gratuita i seguenti interventi:
  - a) perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
  - b) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazioni di insegne, bacheche, mostre, vetrine, tabelle o cartelli, cartelloni o altri oggetti a scopo di pubblicità.
  - c) apertura o modificazioni di accessi sui fronti stradali o su aree pubbliche, purché non comportino alterazioni sul corpo del fabbricato;
  - d) qualsiasi opera a carattere non permanente, ma occasionale e stagionale, quali chioschi, cabine e simili, copertura di impianti sportivi, ricreativi o di ristori;
  - e) distributori di carburanti con annessi accessori, purché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburanti, quali officine, depositi, punti vendita, bar ristoro e simili;
  - f) muri di sostegno e rilevati in genere, non facenti parte di nuove opere stradali;

#### **Art.6 - Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione**

1. Non sono soggette ad autorizzazione o concessione
  - a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente articolo 4, comma 1, lettera a;
  - b) le opere interne alle costruzioni, escluse quelle interessanti edifici vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 come modificate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.49, e successive modifiche e integrazioni, che non siano in contrasto con le prescrizioni del P.U.C. o di Piani attuativi vigenti e non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Con riferimento alle prescrizioni della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, negli immobili comprese nelle zone classificate "A" dal P.U.C. gli interventi devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive. Nei casi di cui al presente comma, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'immobile deve presentare al Responsabile del Settore una relazione, a firma di professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto di tutte le norme vigenti in materia.
  - c) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Responsabile del Settore, emanate per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Responsabile del Settore, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Responsabile del Settore e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto previsto dal presente regolamento;
  - d) demolizione di opere abusive ordinata dal Responsabile del Settore in applicazione della legislazione vigente;

- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito (con modificazioni) nella legge 25 marzo 1982, n. 94;
- f) opere e installazione per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- g) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando richiedono notevoli opere murarie, scavi e rinterrì;
- h) opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando comportino opere murarie o consistenti rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina della leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 come modificate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490 e del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431;
- i) le opere edilizie di cui all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- l) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- m) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volume;
- n) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le prescrizioni della concessione edilizia;
- o) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto.

#### **Art.7 - Concessioni in deroga**

1. Nei limiti delle norme stabilite dall'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'articolo 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, previa deliberazione *del Consiglio Comunale* e, ove richiesto, ottenuto il nullaosta preventivo della Regione, possono essere concesse deroghe alle disposizioni del Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.



## TITOLO II

### Commissione edilizia comunale

#### Art.8 - Competenze istruttorie dell'Ufficio Tecnico Comunale

1. Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 493/93, così come modificata dal comma 60 dell'articolo 2, della legge 23 dicembre 1996, n.662 (ulteriormente modificata dalle leggi n. 30/97 e n. 135/97) e ai sensi dell'articolo 51 della legge 8 giugno 1990, n.142, così come modificato dall'articolo 6, comma 2° e 3°, della legge n. 127/97 spettano al Responsabile del Settore, 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 il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati e anche una valutazione di natura discrezionale tecnica. In assenza, per giustificati motivi, del Responsabile del Settore, le funzioni di cui sopra sono svolte dal *responsabile dell'ufficio urbanistica* a qualunque qualifica funzionale appartenga purché superiore alla 6<sup>a</sup> q.f.
2. Ai sensi del richiamato articolo 4 della legge n. 493/93 e della legge n. 241/90, articoli 4, 5, 6, il Responsabile del Settore (ovvero il responsabile 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 Responsabile del Settore.
3. Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della *conferenza di servizi*.
4. 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.
5. Le domande di concessioni, autorizzazioni o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Responsabile del Settore.

#### Art.9 - Parere sanitario dell'A.U.S.L.

1. Le domande di Concessione Edilizia, preventivamente al parere favorevole della Commissione edilizia di cui al successivo art. 10, sono trasmesse a cura del Comune al Servizio di Igiene Pubblica della competente A.U.S.L. ai fini dell'acquisizione del parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27-7-1934, n. 1265. Il parere suddetto viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.
2. Il suddetto parere può anche essere acquisito dal richiedente la Concessione e allegato alla richiesta di Concessione unitamente ai documenti di cui al successivo art. 17.
3. Detto parere ha in ogni caso natura obbligatoria e vincolante.

**Art.10 - Funzioni della Commissione edilizia comunale**

1. La Commissione edilizia è l'organo con funzioni consultive della Amministrazione comunale in materia urbanistica ed edilizia.
2. Essa deve fornire pareri:
  - a) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia;
  - b) sulle opere o attività soggette ad autorizzazione nei casi previsti dall'art. 4, comma 1, lettera c e dall'articolo 5, comma 1, lettera a e b, comma 6, lettera c, d ed e; sulle opere di sistemazione esterna nonché sulle opere interne per le quali l'articolo 6, comma 1, lettera b, richieda comunque autorizzazione;
  - c) in via preliminare su progetti anche di massima, relative ad opere di particolare importanza;
  - d) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio, nonché sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti;
  - e) sull'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio della concessione. Non è necessario il preventivo parere della Commissione edilizia, quando l'annullamento è adottato per soli motivi di legittimità.
3. Il Sindaco ha facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
4. La Commissione edilizia, in particolare, esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul decoro e sull'ambientazione dei manufatti da realizzare, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

**Art.11 - Composizione della Commissione edilizia**

1. La commissione edilizia, salve le integrazioni di cui al successivo articolo 12, è composta:
  - a) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
  - b) dal medico designato dalla A.U.S.L.;
  - c) da sei esperti (membri elettivi) in materia urbanistica ed edilizia designati dal Consiglio Comunale e nominati dalla Giunta Municipale nel modo seguente:
    - 1) un ingegnere civile
    - 2) un architetto
    - 3) un geometra;
    - 4) un dottore in agraria o un geologo;
    - 5) un imprenditore edile.
    - 6) un esperto in materia di tutela del paesaggio
2. Il capo dell'Ufficio tecnico comunale è membro di diritto della Commissione, senza diritto di voto; a lui spetta, inoltre, la designazione del proprio sostituto e dei funzionari comunali addetti al disimpegno dei compiti di segreteria della Commissione stessa.
3. Per i componenti della Commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della Commissione edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del comune.
4. I membri elettivi durano in carica 3 anni. Sono considerati dimissionari i membri assenti per quattro riunioni consecutive senza giustificato motivo.

**Art.12 - Integrazione della Commissione edilizia**

1. La composizione della commissione edilizia di cui all'articolo precedente è la minima obbligatoria.
2. Il Consiglio Comunale, se lo ritiene opportuno, può integrare la Commissione edilizia designando altri due membri tra cittadini esperti di urbanistica, architettura, tecnica delle costruzioni, arte e tradizioni sennoresi.

**Art.13 - Funzionamento della Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia si riunirà in seduta ordinaria almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.
2. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.
3. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del Sindaco o dell'Assessore da lui delegato, del capo dell'Ufficio tecnico comunale o del suo sostituto, del medico designato dalla A.U.S.L, e di almeno la metà dei membri eletti.
4. Le deliberazioni sono prese con voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.
5. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una competenza specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.
6. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio tecnico comunale e dall'ufficio sanitario circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità. Il Responsabile del Settore o il funzionario istruttore dell'Ufficio Tecnico Comunale illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della Commissione, il parere dell'Ufficio su ciascun progetto.
7. I membri della Commissione dovranno rigorosamente astenersi dal partecipare alla trattazione di affari nei quali essi stessi o loro familiari siano comunque interessati e dal pronunciarsi su progetti da essi stessi redatti. In tale circostanza il commissario incompatibile dovrà assentarsi dalla sala riunione della Commissione e di questo adempimento dovrà essere fatta menzione nel verbale della seduta.
8. I processi verbali delle riunioni sono iscritti in apposito verbale tenuto a cura del Segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.
9. I processi verbali vengono firmati dal Segretario e dal Presidente.
10. Il Segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia....." completando con la data e la firma del Presidente.
11. L'interessato alla domanda di concessione e qualsiasi controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione edilizia.

**Art.14 - Sottocommissioni**

1. La Commissione Edilizia può articolarsi in sottocommissioni al fine di esprimere il proprio parere su opere o attività di minore importanza o soggette ad autorizzazione.

## TITOLO III

### Istanza di concessione e relativa istruttoria

#### Art.15 - Soggetti legittimati alla domanda di Concessione edilizia

1. E' legittimato a richiedere la Concessione edilizia il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.
2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di Enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Ente cui le aree appartengono.
3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo" legittimati alla richiesta di concessione, tra gli altri:
  - a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
  - b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo limitatamente alla richiesta di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
  - c) l'enfiteuta;
  - d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 del codice civile o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di autorizzazione o di concessione di cui alla lettera precedente;
  - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di autorizzazione o concessione riguardante la manutenzione straordinaria o altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
  - g) il locatario o affittuario, limitatamente alla richiesta di autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
  - h) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
  - i) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

#### Art.16 - Domanda di concessione

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della concessione è rivolta al Responsabile del Settore ed è sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista.
2. La domanda deve contenere:
  - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
  - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale.
  - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione ad esercitare la professione e dei requisiti prescritti;
  - d) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza un'impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.

3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
  - a) l'elezione del domicilio del Comune da parte del richiedente, ai sensi dell'articolo 47 del c.c., per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia, ed alla esecuzione dei lavori;
  - b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena in caso d'inadempienza, la sospensione dei lavori;
  - c) l'attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 5.
4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

#### **Art.17 - Documentazione a corredo della domanda di concessione**

1. Alla domanda di concessione è allegata, di regola, la seguente documentazione:
  - a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze;
  - b) dichiarazione personale attestante il possesso di un diritto reale di godimento sul bene per il quale si richiede la concessione
2. c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'Allegato A del presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;  
d) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo d'intervento;  
e) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria.

#### **Art.18 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione**

1. Per le concessioni convenzionate, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione e lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con l'Amministrazione comunale. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente.
2. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

### **Art.19 - Atti autorizzativi generali**

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi dell'articolo 18 della legge 1 giugno 1939, n. 1089 come modificata dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490, debbono conseguire la preventiva approvazione dei competenti Uffici.
2. I progetti relativi all'accesso e all'allaccio in pubbliche strade, di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
3. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086.
4. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione acqua calda e comunque tutti quelli indicati dalla legge 10 gennaio 1991, n. 10 e sue modifiche ed integrazioni, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge.
5. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati devono essere sottoposti al nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco e comunque, in particolare:
  - a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
  - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
  - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo d'incendio;
  - d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o pubbliche vie o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.
6. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco ma sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei Vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito combustibile, qualora , per la potenzialità dell'impianto , venga prescritto dalla normativa vigente . Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, ascensori, montacarichi) con i piani dell'edificio.
7. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di leggi vigenti.

### **Art.20 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali**

1. Ferma restando la disciplina per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 82, comma 9. del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, così come integrato dall'articolo 1 del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431, non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 come modificate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490, 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 l'alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico e naturalistico del territorio.

**Art.21 - Esame della domanda di concessione**

1. L'esame delle domande di concessione avviene seguendo il numero progressivo di presentazione.
2. Tutti i progetti per i quali è richiesta la concessione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti uffici, servizi o organi:
  - a) servizi sanitari della A.U.S.L.;
  - b) uffici tecnici comunali per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di concessione;
  - c) commissione edilizia per il parere di competenza.

**Art.22 - Progetti di massima**

1. . E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante dimensione e interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni.



## TITOLO IV

### Rilascio della concessione

#### Art.23 - Procedure per il rilascio della concessione

1. Le procedure per il rilascio della concessione edilizia sono quelle di cui all'articolo 2 comma 60 della legge 31 dicembre 1996, n. 662 e s.m. e integrazioni con riguardo alle funzioni del responsabile del procedimento e agli obblighi degli uffici coinvolti in ordine ai tempi indicati nella suddetta legge.

#### Art.24 - Decisioni sulla domanda di concessione

1. Il Responsabile del Settore, sentita la Commissione edilizia, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla domanda di concessione entro i termini prescritti dalle disposizioni di legge.
2. Il richiedente, a seguito del ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto di concessione, dopo avere assolto agli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
3. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.
4. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di quindici giorni.
5. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
6. In caso di diniego della concessione, il Responsabile del Settore deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.
- 7.

*Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla presentazione di elaborati da cui risulti il dimensionamento delle fondazioni sulla base di verifiche puntuali di parametri geotecnici riferiti portanza dei terreni nonché alla presentazione di una dichiarazione del progettista e del titolare della concessione edilizia che assicuri che in fase esecutiva saranno adottate, previo adeguato rilievo di dettaglio ed analisi di consistenza del terreno di fondazione, misure e precauzioni tali da evitare ristagni idrici alla base del fabbricato.*

#### Art.25 - Certificato di destinazione d'uso del suolo

1. Il Responsabile del Settore è tenuto a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.

2. L'istanza tendente ad ottenere il certificato d'uso del suolo deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area oggetto dell'istanza medesima.
3. Il certificato indica la destinazione dell'area, il volume massimo edificabile, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.
4. Il certificato deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art.26 - Contributo di concessione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal comune medesimo.
2. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio della concessione.
3. La quota del contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione con le modalità del pagamento e le garanzie dovute al concessionario.

#### **Art.27 - Titolarità della concessione**

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento della concessione nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con urgenza al Responsabile del Settore il cambiamento di intestazione.
2. Eredi e aventi causa possono chiedere la variazione dell'intestazione che, non soggetta a contributo concessorio, non modifica i termini fissati per la concessione originaria.
3. La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti.

#### **Art.28 - Validità della concessione**

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di concessione non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione stessa, intendendo per inizio dei lavori l'avvio alla realizzazione delle opere previste dalla concessione; i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisorie di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.
2. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo della concessione.
3. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento.
4. Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo concessionario.
5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza della concessione, non può superare a tre anni dalla data di inizio lavori.
6. Detto termine di ultimazione, su istanza del concessionario da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato dal Responsabile del Settore con provvedimento motivato, in considerazione:
  - a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecniche costruttive;

b) di fatti estranei alla volontà del concessionario;  
c) di opere fruenti di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

7. L'Autorità comunale dispone altresì la decadenza nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'articolo 31 legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

### **Art.29 - Annullamento della concessione**

1. La concessione è annullabile:
  - a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica ed edilizia;
  - b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.
2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Responsabile del Settore fa notificare all'interessato il provvedimento nel quale vengono specificati:
  - a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
  - b) la notizia che la concessione edilizia, a suo tempo rilasciata, è stata annullata;
  - c) l'ordine di sospendere i lavori ove è necessario.
3. Qualora l'intestatario della concessione edilizia intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e provvedere a richiedere al Responsabile del Settore il rilascio di una nuova concessione edilizia per la ripresa dei lavori.
4. Ai sensi dell'articolo 11 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il Responsabile del Settore, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti le concessioni annullate. In particolare la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.
5. Per le concessioni assentite a norma dell'articolo 8 del decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, il Responsabile del Settore, prima di procedere all'annullamento, deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti, assegnando un termine per le modifiche richieste, non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni.

### **Art.30 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera**

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.
2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della legge regionale 11 ottobre 1985 n.23, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 come modificate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490.
3. Le varianti di cui al comma 2 non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

**Art.31 - Sanatoria per certificazione di conformità**

1. Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 29, commi 4 e 5, sono sanabili:
  - a) le opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, fino alla scadenza del termine di novanta giorni fissato ai sensi dell'articolo 7, terzo comma della legge 2 febbraio 1985, n. 47;
  - b) le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, fino alla scadenza del termine fissato ai sensi dell'articolo 12, primo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47;
  - c) le opere eseguite in assenza di autorizzazione, ai sensi dell'articolo 10 della citata legge 28 febbraio 1985, n.47, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative;
  - d) le opere eseguite in sede di ristrutturazione edilizia, in assenza di concessione o in totale difformità, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di remissione in pristino, ai sensi dell'articolo 9, primo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.
2. La sanatoria è ammessa purché le opere eseguite, nei casi previsti dal comma 1, siano conformi, sia al momento di realizzazione delle opere stesse, sia al momento del rilascio della sanatoria, agli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati e risultino non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.
3. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, il Responsabile del Settore non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.
4. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quanto disposto dall'articolo 13, terzo, quarto e quinto comma della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

## TITOLO V

### Esecuzione dei lavori

#### Art.32 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Agli effetti dell'articolo 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dall'articolo 5 bis del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, (con modificazioni) nella legge 21 giugno 1985, n. 298, il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.
2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori devono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
3. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della legge 28 febbraio 1985, n.47, fornendo al Responsabile del Settore contemporanea e motivata comunicazione della variazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile del Settore. In caso contrario il Responsabile del Settore segnala al Consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore lavori, a norma dell'articolo 6, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.
4. Il progettista nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
5. Il direttore dei lavori e 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.
6. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

#### Art.33 - Inizio lavori

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio tecnico comunale:
  - a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto dove esista.

2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al Comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative sono al carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
5. Il titolare della concessione, prima dell'inizio lavori, deve darne comunicazione al Responsabile del Settore, con deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.
6. Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto di cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.
7. Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza della concessione stessa.

#### **Art.34 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori. Interruzione lavori**

1. La concessione ed il relativo progetto approvato ed ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.
2. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'Autorità comunale, risultino necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

#### **Art.35 - Cantieri di lavoro**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
  - c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - d) nome, cognome e qualifica del direttore di cantiere.
  - e) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.
  - f) qualora previsti in base al decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494, il nome, cognome e titolo professionale del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori.
2. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombre diurne e notturne, dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che né è responsabile.

3. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che né assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

### **Art.36 - Ponti e scale di servizio**

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alle prevenzione degli infortuni.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

### **Art.37 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportate agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile di cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
5. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

### **Art.38 - Rimozione delle recinzioni**

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

### **Art.39 - Prevenzione degli infortuni**

1. Per quanto concerne l'adozione da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni e disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori e in particolare del R.D. 14 aprile 1927 n. 530, del D.P.R. 27 aprile 1995 n.547, del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, del decreto legislativo 19 settembre 1994, n.626 e 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art.40 - Ultimazione dei lavori**

1. I lavori s'intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile ed agibile.
2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare della concessione e dal direttore lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della concessione o autorizzazione comunale e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare della concessione o autorizzazione.
3. Dell'effettuazioni delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.



## TITOLO VI

### Abitabilità e agibilità

#### **Art.41 - Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità**

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile o abitabile da parte del Responsabile del Settore, ai sensi dell'articolo 221 del testo unico delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 come sostituito dall'art. 5 del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425.
2. L'agibilità riguarda opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole o destinazioni analoghe.
3. La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.
4. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Responsabile del Settore, deve contenere i seguenti elementi:
  - a) generalità e firma del titolare della concessione sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
  - b) estremi della suddetta concessione.
5. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:
  - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 novembre 1971, n. 1086, con l'attestazione, da parte del servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo competente per territorio, dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli articoli 7 e 8 della citata legge 1086/1971;
  - b) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
  - c) certificato di prevenzione incendi da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici, qualora prescritti
  - d) certificato del direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia d'igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale certificazione del direttore dei lavori dovrà essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti

#### **Art.42 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità**

1. Per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il previsto controllo dell'opera viene effettuato dall'ufficio tecnico comunale e dal competente servizio della A.U.S.L. entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda.
2. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e possono essere presenti al controllo.
3. Il Responsabile del Settore rilascia l'autorizzazione di abitabilità o agibilità soltanto quando sia accertata la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato, l'osservanza delle norme di igiene e l'assenza di cause d'insalubrità.

4. Il Responsabile del Settore, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro un termine prefissato, perché possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

#### **Art.43 - Utilizzazione abusiva di costruzioni**

1. I proprietari non possono abitare o consentire, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, il Responsabile del Settore fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente questo termine, il Responsabile del Settore provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Responsabile del Settore può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

## TITOLO VII

### Autorizzazioni edilizie

#### Art.44 - Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria

1. L'istanza di autorizzazione, ai sensi degli articoli 4 e 5 del presente regolamento, è presentata al Responsabile del Settore mediante domanda in carta da bollo, contenente il nome, cognome, numero di codice fiscale ed indirizzo, nonché la firma del richiedente. Detta istanza contiene, ove necessario, la sottoscrizione dei progettisti.
2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, deve risultare esplicitamente l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.
3. A corredo della domanda deve essere allegata la documentazione richiesta dall'ufficio istruttore tra quella elencata nell'Allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.
4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici atti autorizzativi.
5. Per l'istruttoria preliminare si osserva quanto disposto per la concessione edilizia.
6. Per i soggetti legittimati alla proposizione di istanza di autorizzazione edilizia, si applica l'art. 15 del presente R.E..
7. Il direttore dei lavori è necessario ogni qualvolta l'autorizzazione edilizia riguardi opere volumetriche.

#### Art.45 - Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione

1. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Responsabile del Settore le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al comune.
2. Il Responsabile del Settore ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.
3. Le autorizzazioni s'intendono in tutti i casi accordate:
  - a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
  - b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
  - c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.
4. Per le autorizzazioni l'interessato può entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile del Settore, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazione nella normativa vigente al riguardo.
5. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.
6. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
7. Le autorizzazioni possono essere annullate ai sensi dell'articolo 29.

## **TITOLO VIII**

### **Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti**

#### **Art.46. - Piani attuativi**

1. L'attuazione del P.U.C. avviene mediante l'approvazione dei piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. I privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge.
2. Le norme tecniche di attuazione del P.U.C stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio delle concessioni.
3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui alle disposizioni di legge vigenti al momento della stipula dell'atto.
4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale.
5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art.47 - Richiesta di parere preliminare**

Il lottizzante può chiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati richiesti. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

#### **Art.48 - Approvazione dei piani di lottizzazione**

1. I piani di lottizzazione convenzionata sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale, previo parere della Commissione edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale.
2. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al Responsabile del Settore la concessione a norma del presente regolamento.
3. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'articolo 15 e seguenti del presente regolamento.
4. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

#### **Art.49 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione**

1. Il Responsabile del Settore ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale.
2. Decorso inutilmente detto termine, il Responsabile del Settore provvede per la compilazione d'ufficio.
3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal Consiglio comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiararne, entro trenta giorni

dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, l'accettazione e l'intenzione ad attuarlo.

4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

#### **Art.50 - Intervento edilizio diretto**

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi d'intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.
3. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.
4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal comune al fine del rilascio della concessione.
5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'Ufficio tecnico comunale.

## **TITOLO IX**

### **Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia**

**Art.51 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni**

1. Il Responsabile del Settore esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.
2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il Responsabile del Settore ordina la sospensione dei lavori quando:
  - a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
  - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
  - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Responsabile del Settore la sua sostituzione;
  - d) la concessione o l'autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
  - e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.
4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.
5. Qualora il Responsabile del Settore sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

**Art.52 - Esecuzione d'ufficio**

1. Il Responsabile del Settore ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
  - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
  - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità ed agibilità;
  - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
  - d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzione dei lavori;
  - e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
  - f) della riproduzione del numero civico;
  - g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
  - h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
  - i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
  - l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile del Settore diffida il contravventore e provvedervi direttamente, assegnandoli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Responsabile del Settore procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di leggi in materia.

### **Art.53 – Garanzie**

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzia, queste possono essere date mediante fideiussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il Responsabile del Settore determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'Amministrazione comunale.
4. In caso d'esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fideiussione, osservate le disposizioni di legge o di regolamento.
5. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o, anche difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fideiussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

## **TITOLO X**

### **Aree pertinenti - zone di rispetto e vincoli particolari**

#### **Art.54 - Area pertinente**

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
4. Il Responsabile del Settore può subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura del Comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

#### **Art.55 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali**

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro la fascia di rispetto stabilita nella cartografia del P.U.C.
2. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.
3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale le disposizioni di legge in vigore.

#### **Art.56 - Realizzazione di cabine ENEL e TELECOM**

1. Di norma le cabine ENEL e TELECOM devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono preventivamente essere autorizzate dal comune.
3. Le cabine ENEL e TELECOM realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione

#### **Art.57 - Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale.**

1. Le opere realizzate dall'Amministrazione comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico generale ed attenersi alle prescrizioni grafiche della cartografia del P.U.C. e alle Norme tecniche di attuazione, salvo le possibilità di deroga previste dall'art. 7 del presente R.E.



## TITOLO XI

### Decoro e arredo urbano

#### Art.58 - Arredo urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e un coerente inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canna di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario ed adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari devono prevedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Responsabile del Settore, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
6. Nella rimozione degli abusi, il Responsabile del Settore, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.
7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare ambienti architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

#### Art.59 - Antenne radio televisive

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'ideale soluzione architettonica.

3. Il Responsabile del Settore ha facoltà di richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

#### **Art.60 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico**

1. Le finestre di nuovi edifici prospicienti su spazi pubblici e le chiusure di accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a m. 3.00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a m. 4.50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di m. 2.80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.
4. Al di sopra di 3.50 m. dal piano del marciapiede o di m. 4.50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i m. 1.40.
5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione in strade con larghezza inferiore a m.8.
6. In casi eccezionali, per edifici pubblici sono consentite sporgenze maggiori per strutture in oggetto.
7. Sono vietati in ogni caso la costruzione di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.
8. Indicazioni diverse, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano con riferimento a specifiche zone omogenee o a parti di esse nonché a Norme di piani attuativi vigenti, sono prevalenti su quanto previsto dal presente articolo.

#### **Art.61 - Muri di prospetto e recinzioni**

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m. 0.30 dal piano del marciapiede o di m. 0.50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia a vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo di ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.
5. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
6. Tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

#### **Art.62 - Servitù pubbliche**

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
  - b) cartelle indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
  - c) numeri civici;
  - d) piastrine o capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento, idranti;
  - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti d'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori;
  - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
  - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di un'insegna comporti il ricoprimiento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite all'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre indicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Responsabile del Settore il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, né fosse necessaria la rimozione.

### **Art.63 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari**

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Responsabile del Settore.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.
3. Qualora non ottemperino, il Responsabile del Settore può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Responsabile del Settore per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
  - a) disegni nel rapporto non inferiore di 1:20;
  - b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
  - c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

6. L'apposizione d'insegna a bandiera è consentita soltanto se non in contrasto con prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi. E' comunque tassativamente vietata nel caso alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

#### **Art.64 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati**

1. In coerenza con quanto disposto dalle N.T.A. del P.U.C., il restauro e le coloriture dei fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il Responsabile del Settore può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedono esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se è il caso, senza il consenso della competente Soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del Settore può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio in luoghi prossimi o conservate in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

#### **Art.65 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli**

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dei locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.
3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0.90 metri.

#### **Art.66 - Energia elettrica ed acqua**

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati; in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.

## TITOLO XII

### Requisiti generali degli edifici

#### Art.67 - Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito d'immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vari, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### Art.68 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve adeguatamente essere isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato; l'intradosso del solaio o vespaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata; la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

#### Art.69 - Requisiti di carattere termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione e la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge n. 10/91 e legge 5 marzo 1990,

n.46 e ai relativi regolamenti di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e i regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Responsabile del Settore può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente o da ristrutturare.

#### **Art.70 - Requisiti di carattere acustico**

1. Per l'isolamento acustico nei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscono, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque né sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. L'insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi di movimento debbono avere:
  - a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
  - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, a porte e finestre chiuse, i 30 DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo o i 35 DB se il funzionamento è discontinuo.
6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi o apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.

#### **Art.71 - Requisiti illuminotecnici**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna deve essere naturale, diretta.
3. Possono tuttavia fruire d'illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
  - a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
  - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;

- f) gli spazi di cottura;
  - g) gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
  5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a  $1/8$  di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
  6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
  7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### **Art.72 - Requisiti relativi all'areazione e al dimensionamento dei locali**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'articolo 68, comma 3.
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
5. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
6. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2.70 metri.
7. *Nel caso di vani all'ultimo piano di un fabbricato definiti esclusivamente da copertura a falde inclinate* la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto non deve comunque essere inferiore a 2.20 metri.
8. L'altezza media può essere ridotta a metri 2.40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione .
9. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengono altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
10. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2.20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
11. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
12. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975 n. 190.
13. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

14. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al citato D.M. 5 luglio 1975

### **Art.73 - Cortili e chiostrine**

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa al muro opposto, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti con un minimo di ml. 8.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m. 3.00. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
5. Nelle chiostrine non è ammessa nessuna sporgenza.
6. Chiostrine e giardini non sistemati a cortile privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

### **Art.74 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati**

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni
3. Le murature debbono essere eseguite con le migliori opere d'arte con buoni materiali e con accurata manodopera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
5. Nei piani superiori a quello del terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. I tetti devono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
7. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli in cemento armato.
8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, devono essere sospese nel periodo di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto dello zero gradi centigradi.
9. Nelle strutture in cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato.



**Art.75 - Abbattimento delle barriere architettoniche**

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o d'interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono considerati come progetti di nuova costruzione ai fini di quanto previsto al comma 1.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro o risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della legge 457/1978, sono soggette alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o d'interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.
4. Gli interventi, eseguiti su fabbricati esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito.
5. I progetti di cui ai precedenti commi 2,3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.

## TITOLO XIII

### Requisiti specifici degli impianti

#### Art.76 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento per il servizio dell'acquedotto. E' vietata l'installazione dei serbatoi per acqua potabile a vista.

#### Art.77 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 50 da questi.
2. I pozzi devono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o da altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante
3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acque profonde, devono essere autorizzati.
7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizione dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.

#### Art.78 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole.
2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.
3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
7. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può evitare l'immissione degli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.
8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Responsabile del Settore.
9. Salvo le disposizioni più restrittive, comunque diverse, dettate in attuazione della legge 10 aprile 1976, n. 319 come sostituita dal decreto legislativo 11 maggio, n.152, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere derivanti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Responsabile del Settore nel rispetto delle seguenti condizioni: per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc., gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.
10. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica
12. Per scarichi di insediamenti superiori è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla Regione in attuazione della legge 10 aprile 1976, n. 319 come sostituita dal decreto legislativo decreto legislativo 11 maggio, n.152.
13. L'ubicazione delle fosse settiche, la cui costruzione non è ammessa in ogni caso nel centro urbano, deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 50 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
14. Non è consentita la costruzione di pozzi neri.
15. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
16. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi se già ubicate in manufatti esistenti.
17. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
18. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.
19. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 i divieti in esso contenuti.

**Art.79 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi**

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge 8 ottobre 1976, n. 690.
2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione e alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976, n. 319 e nella legge 650/1979 come successivamente sostituite dal decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152.
4. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria e, pertanto, assoggettate ad autorizzazione.
5. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

**Art.80 - Impianto di smaltimento delle acque piovane**

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o calate) e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi esternamente all'edificio fino a 4.00 m. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni calata; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

**Art.81 - Impianti di smaltimento delle acque luride**

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
2. Nel caso d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai w.c. con quelli

delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti antiodore, ecc.

3. Le calate delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore sprovvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
4. Le condutture interrato delle acque luride devono essere sprovviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambio di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
5. Nelle località servite da pubblica fognatura prive d'impianto depurativo terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica plurilaterale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza della acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.
6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di pozzetto d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornito da impianto depurativo terminale, le calate delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione di cui alla legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art.82 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione acque luride**

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
2. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

#### **Art.83 – Concimaie**

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni dei R.D. 1 dicembre 1930, n. 1862, modificato dalla legge 25 giugno 1931, n. 925 e dagli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m. 30.00.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami devono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

#### **Art.84 - Impianti igienici**

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca o doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri servizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttive deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

#### **Art.85 – Impianti d'aerazione**

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di climatizzazione, alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo dell'impianto del medesimo.
2. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

#### **Art.86 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:
  - a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
  - b) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio non può essere inferiore a m. 1.00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
  - c) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
  - d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di 20 cm., se in cemento armato;
  - e) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
  - f) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere d'infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili;
  - g) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

**Art.87 - Norme antincendio per edifici speciali**

1. I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.
2. Quando una parte di fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino o attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.
3. Le autorimesse debbono corrispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.
4. Le sale di proiezione cinematografiche, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

**Art.88 – Impianti di gas per uso domestico**

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nullaosta dei vigili del fuoco.
2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetto d'intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

**Art.89 - Impianti di spegnimento**

1. Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli ambienti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

**Art.90 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie**

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 31 luglio 1966, n. 1615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o della terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

5. Se il fumaiolo dista meno di m. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato per 1 metro fino oltre il colmo delle coperture di queste.
6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.



## TITOLO XIV

### Rinvio a Leggi Speciali

#### Art.91 - Normative particolari

1. Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione, nelle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione di:

impianti idrici.

- “ termici e di condizionamento,
- “ elettrici e para elettrici,
- “ di sollevamento ( ascensori, ecc. ),
- “ di captazione delle scariche atmosferiche,
- “ fognari e di smaltimento dei liquami,
- “ di smaltimento dei rifiuti solidi,
- “ antinquinamento atmosferico,

ogni e qualunque altro tipo di impianto

si richiamano e si rinvia a tutte le relative normative legislative, tecniche e regolamentari vigenti all'epoca delle costruzioni.

Pertanto, il mancato rispetto delle suddette norme comprese quelle emanate da enti riconosciuti a livello nazionale quali:

C.N.R.,  
U.N.I.,  
C.E.I., I.M.Q.,  
I.S.P.E.S.L.

deve ritenersi in contrasto col presente regolamento.

2. L'attività edilizia ed urbanistica è, altresì, soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela dei beni di interesse architettonico, ambientale, storico e archeologico.
3. L'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni riguardanti le norme sulle strutture di fabbrica ed in particolare alla legge 2 febbraio 1974 n. 64 e ai successivi decreti previsti dal suo art. 1, riguardanti in particolar modo:
  - norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza,
  - norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni, ecc.,
  - norme tecniche sulle strutture metalliche ed in c.a. o c.a.p..

## TITOLO XV

## Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

### Art.92 - Occupazione del suolo

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo o lo spazio pubblico devono rivolgere al Responsabile del Settore apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che s'intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Responsabile del Settore, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Responsabile del Settore purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, il Responsabile del Settore stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Responsabile del Settore, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
10. Il Responsabile del Settore può, sentita la commissione edilizia, autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici o di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chiostrì, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

### Art.93 - Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939, n. 1089 come modificata dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare, alla soprintendenza o alla stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Settore i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile del Settore ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **Art.94 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico**

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile del Settore può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
3. Nelle strade fornite di marciapiede l'oggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2.20 dal suolo.
5. Per immobili d'interesse archeologico, storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nullaosta della competente soprintendenza.
6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

#### **Art.95 – Sanzioni**

1. Per la violazione delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà in base alle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica. In particolare si applica il disposto della legge 28.gennaio1977, n. 10 e il disposto della legge 28 febbraio 1985. n.47 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art.96 - Entrata in vigore del regolamento edilizio**

1. Al momento dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento.
2. L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il regolamento edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.
3. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione e tutela del patrimonio paesistico e monumentale.



## ALLEGATO A

### Documentazione a corredo della domanda di concessione edilizia

#### 1. Stato di fatto:

- a. stralcio del foglio catastale;
- b. stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c. una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno ml.30 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le eventuali preesistenze, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.
- d. almeno tre fotografie dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e. edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore 1:200 degli e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

#### 2. Progetto:

a) La relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture e degli impianti.

La relazione deve specificare il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego di materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti.

- b) Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente i dati relativi a  
- pratiche edilizie precedenti e correlate;

- superficie fondiaria;
- superficie coperta;
- volume
- superficie utile
- superficie non residenziale;
- superficie complessiva;
- superficie netta;
- superficie accessori;
- superficie per altre attività (turistiche, direzionali , commerciali ecc)
- indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie delle aree destinate a parcheggio;

c) La relazione geologica, ove richiesta, deve essere firmata da un tecnico laureato, abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. *La relazione geotecnica, ove richiesta, deve essere redatta da un professionista abilitato secondo le rispettive competenze.*

La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi e svolgere tutte le analisi e valutazioni finalizzate a valutare i rischi con specifico riferimento alle disposizioni dei competenti uffici del Genio Civile.

d) Planimetria corredata da due o più profili significativi (*ante e post-operam*) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti, di cui almeno uno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientrate, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe; terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali.

Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno *post-operam*, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, da conservare fino all'ultimazione dei lavori.

e) Piante dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano interrato/ seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno.

In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui alla successiva lettera f), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali.

f) Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100; oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta.

Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (*ante e post-operam*) lungo le sezioni stesse.

Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, *ante e post-operam*, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera c).

g) Prospetti in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, alle aree sistemate, con indicazione delle principali finiture esterne.

- h) Caratteristiche delle opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici.
- i) Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato.

Note:

Ogni disegno deve contenere il relativo orientamento, il calcolo analitico dei volumi e deve essere quotato nelle principali dimensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessori dei muri e dei solai; larghezza ed altezza delle aperture; altezza dei singoli piani, da pavimento a pavimento e altezze totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

La documentazione tecnica inerente l'impianto elettrico deve essere redatta in conformità alla legge 5 marzo 1990, n.46, e deve essere firmata, oltre che dal committente anche dal progettista.

La documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio deve essere redatta in conformità alla Legge 10/91 e legge 5 marzo 1990, n.46. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.

Qualora sussistano le condizioni di applicazione delle prescrizioni del decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494 e sue modifiche ed integrazioni, il committente dovrà designare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione e far predisporre il piano di sicurezza e coordinamento.

Per i soli lavori di limitata importanza, a giudizio del Responsabile del Settore su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, gli elaborati e le documentazioni richieste potranno essere ridotte a quelle necessarie per individuare l'ubicazione delle opere da eseguire, le modalità costruttive, l'inserimento nell'edificio e nell'ambiente circostante.

La Giunta Municipale, su richiesta degli organi tecnici, può decidere di aggiornare il contenuto del presente allegato senza che ciò costituisca variante al Regolamento Edilizio.