

**COMUNE DI  
GORGO AL  
MONTICANO**  
(Prov. di Treviso)

**P.R.G.**  
**Adeguamento 2009**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

IL PROGETTISTA: arch. S. DE NARDI  
IL SINDACO: F. VETTORI  
IL SEGRETARIO.  
  
IL Resp. del procedimento. Arch. S. BRAGATO

**ADEGUATO ALLA VARIANTE P.R.G. N. 23 approvata con delibera C.C. n. 39 del 30.11.2010**

Lì, dicembre 2010

## **INDICE**

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Misure di salvaguardia
- Art. 3 - Responsabilità degli operatori

### **TITOLO II IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO – LA COMMISSIONE EDILIZIA**

- Art. 4 - Competenza ed attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 5 - Composizione
- Art. 6 - Durata
- Art. 7 - Attività di indirizzo
- Art. 8 - Regolamentazione interna
- Art. 9 – Il Responsabile dell'Ufficio

### **TITOLO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

- Art. 10 - Il Permesso di costruire
- Art. 11 – Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)
- Art. 12 - Interventi soggetti a denuncia di inizio atti (D.I.A.)
- Art. 13 - Interventi liberi e per opere urgenti
- Art. 14 - Opere pubbliche comunali
- Art. 15 - Opere in regime di diritto pubblico

### **TITOLO IV° DEFINIZIONI**

- Art. 16 – Definizione di elementi urbanistico-edilizi
- Art. 17 – Definizione di distanze
- Art. 18 – Definizione di elementi architettonici
- Art. 19 – Destinazione d'uso
- Art. 20 – Tipologie di intervento
- Art. 21 – Manutenzione Ordinaria
- Art. 22 - Manutenzione straordinaria
- Art. 23 – Restauro e risanamento conservativo
- Art. 24 – Ristrutturazione edilizia
- Art. 25 – Nuova costruzione e ampliamento
- Art. 26 – Demolizione
- Art. 27 – Ristrutturazione urbanistica
- Art. 28 – Modalità esecutive

### **TITOLO V° ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

#### **Capitolo I – Certificazioni e pareri**

- Art. 29 – Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 30 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica
- Art. 31 – Parere preventivo
- Art. 32 – La Conferenza dei Servizi

#### **Capitolo II – Domanda e rilascio di Permesso di costruire**

- Art. 33 – Soggetti aventi titolo ad ottenere il Permesso di costruire

- Art. 34 – Competenza professionale nella redazione dei progetti
- Art. 35 – Domande di Permesso di costruire: forma – contenuto
- Art. 36 – Validità del Permesso di costruire
- Art. 37 – Evidenza del Permesso di costruire
- Art. 38 – Asseverazione
- Art. 39 – Norme per la presentazione dei progetti
- Art. 40 – Istruttoria sulla domanda
- Art. 41 – Pareri, visti, nulla osta di altri Enti
- Art. 42 – Decisioni del Responsabile dell'Ufficio
- Art. 43 – Contenuti del Permesso di costruire
- Art. 44 – Rilascio del Permesso di costruire

### **Capitolo III – Oneri**

- Art. 45 – Onerosità della Il Permesso di costruire
- Art. 46 – Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione
- Art. 47 – Oneri per cambio di destinazione

### **Capitolo IV – Decadenza e annullamento del Permesso di costruire**

- Art. 48 – Decadenza del Permesso di costruire
- Art. 49 – Annullamento del Permesso di costruire
- Art. 50 – Poteri eccezionali
- Art. 51 – Tolleranze
- Art. 52 – Attività preliminari all'inizio dei lavori
- Art. 53 – Direttore dei lavori
- Art. 54 – Punti di linea e di livello
- Art. 55 – Inizio e termine dei lavori
- Art. 56 – Conduzione del cantiere
- Art. 57 – Occupazione e manomissione di suolo e sottosuolo pubblico
- Art. 58 – Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 59 – Varianti in corso d'opera
- Art. 60 – Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo
- Art. 61 – Sospensione dei lavori
- Art. 62 – Provvedimenti per opere abusive
- Art. 63 – Ultimazione lavori
- Art. 64 – Certificato di Agibilità
- Art. 65 – Dichiarazione di non agibilità

## **TITOLO VI°**

### **CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**

- Art. 66 – Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi
- Art. 67 – Impianti tecnologici
- Art. 68 – Decoro degli edifici
- Art. 69 – Parcheggi privati e spazi scoperti
- Art. 70 – Recinzioni
- Art. 71 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico
- Art. 72 – Altezza minima della falda del tetto
- Art. 73 – Comignoli antenne, mensole e sovrastrutture varie
- Art. 74 – Coperture
- Art. 75 – Scale esterne
- Art. 76 – Marciapiedi
- Art. 77 – Portici pubblici o ad uso pubblico
- Art. 78 – Apertura di accessi e strade private
- Art. 79 – Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari

## **TITOLO VII°**

### **NORME IGIENICO SANITARIE**

### **Capitolo I – Prescrizioni igienico costruttive**

- Art. 80 – Igiene del suolo e del sottosuolo
- Art. 81 – Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni
- Art. 82 – Muri perimetrali
- Art. 83 – Misure contro la penetrazione di animali
- Art. 84 – Protezione dall'umidità
- Art. 85 – Convogliamento delle acque meteoriche
- Art. 86 – Isolamento termico
- Art. 87 – Impianto di riscaldamento
- Art. 88 – Requisiti acustici passivi
- Art. 89 – Requisiti dell'illuminazione esterna
- Art. 90 – Approvvigionamento idrico
- Art. 91 – Fumi, polveri ed esalazioni

### **Capitolo II – Fognature**

- Art. 92 – Condotti e bacini a cielo aperto
- Art. 93 – Condotti chiusi
- Art. 94 – Depurazione degli scarichi
- Art. 95 – Allacciamenti
- Art. 96 – Fognature degli strumenti urbanistici attuativi
- Art. 97 – Fognature singole
- Art. 98 – Prescrizioni particolari
- Art. 99 – Immondizie

### **Capitolo III – Ambienti interni**

- Art. 100 – Requisiti degli alloggi
- Art. 101 – Altezze minime
- Art. 102 – Superfici minime
- Art. 103 – Dotazione degli alloggi
- Art. 104 – Ventilazione ed aerazione
- Art. 105 – Condizionamento: caratteri generali degli impianti
- Art. 106 – Installazione di apparecchi a combustione
- Art. 107 – Impianto elettrico
- Art. 108 – Dotazione dei servizi igienici
- Art. 109 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti
- Art. 110 – Piani seminterrati e sotterranei
- Art. 111 – Volumi tecnici

### **Capitolo IV – Costruzioni a destinazione speciale**

- Art. 112 – Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 113 – Barriere architettoniche
- Art. 114 – Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- Art. 115 – Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli
- Art. 116 – Impianti al servizio dell'agricoltura

### **Capitolo V – Prevenzione dai pericoli di incendio**

- Art. 117 – Locali per la lavorazione di materiali combustibili
- Art. 118 – Impiego di strutture lignee
- Art. 119 – Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi
- Art. 120 – Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco
- Art. 121 – Particolari prevenzioni cautelative
- Art. 122 – Uso di gas in contenitori

### **Capitolo VI – Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

- Art. 123 – Scavi e demolizioni
- Art. 124 – Movimento ed accumulo dei materiali

- Art. 125 – Movimenti di terra e muri di contenimento
- Art. 126 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico – artistico
- Art. 127 – Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio

#### **TITOLO VII° - INTERVENTI EDILIZI**

- Art. 128 – Intervento edilizio diretto
- Art. 129 – Interventi su edifici esistenti
- Art. 130 – Costruzioni interrato

#### **TITOLO VIII° - NORME FINALI**

- Art. 131 – Potere di deroga
- Art. 132 – Interventi d'ufficio

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Contenuti e obiettivi del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale, sia sopra il suolo, che nel sottosuolo;
  - le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere;
  - la vigilanza sulle predette attività;
2. definisce, i compiti del Responsabile dell'ufficio, di cui al 3° comma dell'art. 51 della L. 142/90 come sostituito dall'art. 6 della L. 127/97.
3. E' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali ai sensi dell'art. 5 della L. 142/90.  
Devono comunque essere osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate, qualora siano prevalenti o integrative rispetto al presente Regolamento.
4. Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui Regolamenti di Igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

### **Art. 2 - Misure di salvaguardia**

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E. o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dalla Legislazione vigente, statale e regionale.

### **Art. 3 - Responsabilità degli operatori**

1. Per quanto riguarda le competenze e le responsabilità degli operatori in campo edilizio, si richiamano le vigenti disposizioni di legge. (L.L. 47/85 - 662/96).
2. In particolare il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p., è responsabile delle affermazioni rese in sede di asseverazione, nonché della correttezza e veridicità dei dati contenuti negli elaborati progettuali.
3. I progettisti, i direttori dei lavori ed i professionisti incaricati del collaudo di opere od impianti devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti agrari, dottori in agraria o scienze forestali, iscritti ai rispettivi ordini e/o collegi professionali.
4. Il Responsabile dell'Ufficio, inoltre, può deferire ai rispettivi Ordini e/o Collegi professionali, affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

## TITOLO II°

### IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO - LA COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art. 4 – Competenze ed attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'Organo Tecnico Consultivo del Comune in materia di edilizia e territorio.  
Il Consiglio comunale può decretarne lo scioglimento.
2. La Commissione esprime il proprio parere ogni qualvolta richiesto dalla legge .
3. Può altresì essere sentita su loro richiesta dagli organi comunali o dal Responsabile dell'Ufficio nei casi di particolare rilevanza architettonica o paesaggistica dell'intervento.
4. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi degli interventi proposti, verificandone l'inserimento nell'ambiente e nel contesto paesaggistico o figurativo in cui gli interventi ricadono, nel rispetto delle norme di P.R.G..
5. L'acquisizione del parere della Commissione Edilizia Integrata, prevista al successivo art. 5, 4° coma, è obbligatoria oltre che nei casi di legge, quando gli interventi riguardino immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 490/99 e della L. 431/85.
6. Ai sensi della Legge 662/96 non sono soggette al parere della Commissione edilizia le opere soggette a "denuncia di inizio attività".  
Sono inoltre escluse dal parere della Commissione Edilizia i progetti relativi ad opere pubbliche comunali agli accordi di programma, i piani regolatori comunali e loro varianti, i programmi integrati di riqualificazione urbanistica - edilizia ed ambientale (P.I.R.U.E.A.) ex L.R. 23/1999 e in generale tutti i progetti urbanistici con esclusione dei piani attuativi di iniziativa privata.
7. Sono altresì soggetti al parere della C.E. gli interventi di cui al successivo art. 12 punti l), m), n), o).

#### Art. 5 - Composizione

1. La Commissione Edilizia è composta da un membro di diritto e da 3 membri elettivi.  
E' membro di diritto il Responsabile dell'Area Tecnica ovvero un suo delegato.
2. I membri elettivi sono scelti dal Consiglio Comunale che nomina n. 3 esperti della materia, con voto limitato ad uno, assicurando la presenza di almeno un componente indicato dalla minoranza.
3. Il Presidente della Commissione Edilizia è il Responsabile dell'Area Tecnica, ex art. 107 del D.Lgs n. 267/2000
4. Nelle ipotesi previste dall'art 4 della L.R. 63/94, la Commissione è integrata, con le modalità di cui all'art. 6 della citata legge, da due esperti pure essi nominati dal Consiglio Comunale scelti tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali ed artistico - monumentali. Il Consiglio Comunale ha altresì facoltà di nominare con le medesime modalità i rispettivi sostituti.
5. La qualificazione di esperto va documentata con presentazione di curriculum.

6. Assiste alle sedute con funzioni di segretario e senza diritto di voto, redigendo i verbali e sottoscrivendo i pareri assieme al Presidente, un impiegato a ciò preposto dal Responsabile dell'Ufficio.
7. Ai componenti della Commissione spetta un gettone di presenza, la cui entità è determinata dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 6 – Durata**

1. La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo non superiore alla durata del Consiglio Comunale che l'ha nominata; dopo la scadenza del Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia esercita le proprie funzioni secondo quanto previsto dal D.L. 293/94 convertito in L. 444/94. Il componente nominato in sostituzione di altro deceduto, dimissionario o dichiarato decaduto, rimane in carica fino alla scadenza normale dell'intera Commissione.
2. Per le cause di ineleggibilità, incompatibilità, decadenza e astensione si applicano le disposizioni previste per i Consiglieri Comunali.

#### **Art. 7 - Attività di indirizzo**

1. La Commissione Edilizia, per uniformare la propria attività consultiva, definisce, in un documento di indirizzi, i criteri cui attenersi nell'ambito delle proprie attribuzioni.

#### **Art. 8 - Regolamentazione interna**

1. La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal Presidente, con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione
2. Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti. Le riunioni non sono pubbliche. La Commissione Edilizia, tuttavia, può ammettere l'audizione di professionisti o di privati. La Commissione Edilizia può svolgere sopralluoghi se risulta utile per un più approfondito esame dell'intervento per il quale è stato richiesto il parere.
3. Il parere è espresso a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.
4. Per la validità del parere della Commissione edilizia Integrata è sufficiente la presenza di uno solo dei componenti.
5. Nella ipotesi in cui operi in composizione integrata, la Commissione Edilizia esprime i pareri con la necessaria presenza di entrambi i componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta ed esprimere i pareri.
6. Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell' ambiente va verbalizzato anche se favorevole. Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell' autorizzazione, di cui all'art. 151 del D. Lgs. 490/99, da trasmettere alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

#### **Art. 9 - Il Responsabile dell'Ufficio**

1. Il Responsabile dell'Ufficio è responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90, come modificato dall'art. 6 della L. 127/97.
2. In particolare al Responsabile dell'Ufficio competono tutte le funzioni disciplinate nel presente Regolamento Edilizio e ogni altra azione o provvedimento ritenga necessario adottare nell'ambito della sua competenza.
3. In particolare spetta al Responsabile dell'Ufficio:

- a) l'individuazione dei dipendenti responsabili del procedimento;
- b) il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- c) l'emanazione dei provvedimenti connessi all'esecuzione e al controllo delle opere di trasformazione del territorio;
- d) la verifica di conformità dell'asseverazione con il certificato di destinazione urbanistica;
- e) la valutazione se il progetto è da assoggettare al parere della Commissione Edilizia;
- f) la convocazione e la presidenza della Conferenza di Servizi;
- g) l'invio dei pareri della Commissione Edilizia Integrata alla Soprintendenza competente;
- h) ogni altro provvedimento o azione nell'ambito delle proprie competenze.

### **TITOLO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 10 – Permesso di costruire**

Il Responsabile dell'Ufficio rilascia il permesso di costruire per gli interventi conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale e/o dello strumento urbanistico attuativo, che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ampliano o modificano la struttura e l'aspetto degli edifici esistenti, e comunque comportano un maggiore carico urbanistico.

Rispondono a queste ipotesi gli interventi, anche nel sottosuolo, relativi a:

- nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, di edifici;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazioni edilizie che comportino:
  - aumento di unità immobiliari
  - modifica volume
  - modifica sagome
  - modifica prospetti
  - modifica superfici
- mutamento di destinazione d'uso con opere;
- opere di urbanizzazione;
- impianti sportivi con creazione di volumetrie;
- apertura di strade, ponti ed altri manufatti stradali;
- costruzione, modificazione e rimozione di edicole funerarie;
- costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;
- scavi e movimenti di terra a carattere permanente;
- alterazioni e modifiche dei corsi d'acqua;
- sistemazione di aree aperte al pubblico;
- palloni pressostatici e tensostrutture e tutte le strutture assimilabili, aventi carattere di permanenza;
- installazione di impianti ripetitori o simili.

Il permesso di costruire va richiesto anche per le varianti cosiddette "essenziali" da apportare alle opere sopraelencate.

#### **Art. 11 – Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)**

Tutti gli interventi non obbligatoriamente soggetti a permesso di costruire di cui al precedente art. 10, ovvero non inclusi negli interventi liberi di cui al successivo art. 13, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (Capo III T.U.).

E' ammessa comunque la facoltà di richiedere anche per gli interventi di cui sopra, il permesso di costruire

#### **Art. 12 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività – (D.I.A.)**

Gli interventi di seguito elencati sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA):

- a) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- b) opere interne di singole unità immobiliari che comportino mutamenti della destinazione d'uso, ad esclusione degli immobili compresi nelle Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 per i quali trova applicazione l'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001;

- c) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- d) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto in cui insiste il fabbricato;
- e) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

Possono altresì essere realizzati mediante D.I.A., in alternativa al Permesso di costruire :

- f) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), che portino alla realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma e dei prospetti o delle superfici ovvero – solo per gli immobili compresi nelle Z.T.O. "A" - che comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.
- g) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, compresi i P.I.R.U.E.A., purchè gli stessi contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera b), del D.P.R. n. 380/2001.
- h) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera c), del D.P.R. n.380/2001.

Per gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo, l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del parere o autorizzazione degli enti preposti alla tutela del vincolo medesimo, e quindi::

- Per i beni vincolati ex D,Lgs 42/2004 – la competente Sovrintendenza;
- Per i beni vincolari del P.R.G. (grado di protezione) il Comune;
- Per i vincoli idrogeologici/forestali e idraulici. i rispettivi enti tutori del vincolo.

I lavori di cui al presente articolo possono iniziare trascorsi 30 giorni dal deposito della denuncia al Comune.

Unitamente alla comunicazione vanno presentati, oltre agli elaborati descritti al successivo art. 39, una relazione tecnica e l'asseverazione resa da un professionista abilitato che certifichi la conformità dei lavori alle previsioni del P.R.G., al regolamento edilizio vigente o adottato ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

L'Ufficio tecnico del Comune ha comunque la competenza di verificare la loro esecuzione e la conformità delle asseverazioni rilasciate.

### **Art. 13 - Interventi liberi e per opere urgenti**

Gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 sono eseguibili senza titoli abilitativi, ferme restando le diverse modalità applicative indicate dal medesimo articolo.

Inoltre non sono soggetti ad alcun atto di autorizzazione, permesso o nulla osta comunque denominati, i seguenti interventi:

- a) demolizione di opere abusive, ordinate dal Responsabile dell'Ufficio in applicazione dell'art. 15 della legge n. 10/1977 e dell'art. 91-92 e 93 della L.R. 61/85;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso senza opere purchè non comportino la corresponsione di un contributo concessorio (calcolato sulla differenza tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso) ovvero non comportino la necessità di individuazione di ulteriori aree per servizi ai sensi del D.I. 1444/68 e della L.R. 61/85;
- c) baracche di cantiere, relativamente alla sola durata dell'attività del cantiere;

d) berceaux, gazebo, pompeiane e legnaie se realizzate ai sensi dell'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Analogamente non richiedono domanda, comunicazione o denuncia, né permesso di costruire le opere prescritte da ordinanze sindacali e quegli interventi di assoluta urgenza che si rendano necessari per evitare pericoli alla pubblica incolumità; per questi ultimi, entro 5 giorni deve essere data comunicazione al Comune delle circostanze che hanno resa necessaria la loro esecuzione assieme alle indicazioni dei lavori in atto, al nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice.

Le circostanze di pericolo o di pubblica incolumità legittimano solo gli interventi strettamente necessari, richiedendosi comunque il rispetto delle norme fissate dal presente Regolamento per ciascun tipo di intervento edilizio, in quanto applicabili.

#### **Art. 14 - Opere pubbliche comunali**

1. Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale, previo parere della Commissione Edilizia, il progetto viene approvato ha i medesimi effetti della Il Permesso di costruire.
2. I relativi progetti dovranno essere corredati dalla asseverazione di cui al successivo art. 38.

#### **Art. 15 – Opere in regime di diritto pubblico.**

1. Per le opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni diverse da quella comunale, o comunque insistenti su aree demaniali, ad eccezione di quelle destinate alla difesa militare, si applica la normativa di cui all'art. 7 del T.U. così come interagente con l'art. 77 della L.R. 61/85.

## TITOLO IV°

### DEFINIZIONI

#### Art. 16 - Definizione di elementi urbanistico-edilizi

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) prevede gli indici urbanistici secondo i quali e' regolata l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale.

Gli indici urbanistici sono cosi' definiti: (tra parentesi: l'unita' di misura e il simbolo)

##### **1) Superficie territoriale (mq.) (St):**

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento (ove prevista), sulla quale si applicano gli indici territoriali, misurata al netto delle zone destinate dal P.R.G. alla viabilita' e per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale e' computabile relativamente ad ogni singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

Puo' quindi considerarsi una superficie lorda e cioe' una superficie comprendente anche le superfici che verranno successivamente destinate a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e ad opere ad uso pubblico.

##### **2) Superficie fondiaria (mq.) (Sf):**

Per superficie fondiaria si intende un'area risultante dalla differenza tra la superficie territoriale, come precedentemente definita, e le aree da destinarsi a servizi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad opere di uso pubblico. E' cioe' l'area netta su cui verra' realizzato l'intervento ed e' divisibile in lotti le cui dimensioni minime sono, ove previsto, pari all'unita' minima d'intervento ed in ogni caso di entita' tale da permettere, attraverso l'applicazione degli indici edificatori, la realizzazione di un edificio rispondente ad un minimo di funzionalita' in relazione alla singola destinazione d'uso prevista dal P.R.G..

La superficie deve valutarsi escludendo le porzioni di terreno aventi destinazione d'uso diversa da quella a cui si riferisce la verifica degli indici, ad eccezione delle aree destinate a fasce di rispetto per le quali vige quanto previsto dalla legislazione regionale e cioe' la loro computabilita' ai soli fini edificatori.

##### **3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.) (Sup.)**

La superficie delle opere di urbanizzazione primaria e' la superficie destinata dal P.R.G. a:

- a) - strade di interesse locale e di distribuzione interna;
- b) - spazi per sosta e parcheggio;
- c) - aree di verde primario.

##### **4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.) (Sus):**

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria e' la superficie individuata e normata dall' attuale legislazione vigente.

Tali superfici comprendono le aree per:

- l'istruzione,
- per attrezzature di interesse comune,
- per lo sport e il verde,
- per i parcheggi.

##### **5) Unita' minima d'intervento (mq.) (UMI):**

E' l'area minima richiesta dalla normativa delle diverse zone, secondo le quali e' diviso il territorio comunale, per gli interventi sia preventivi, sia diretti. Oppure e' l'area che e' predeterminata graficamente nelle tavole del P.R.G. come unita' urbanistica per gli interventi preventivi.

Qualora non specificato l'unita' minima d' intervento deve intendersi coincidente con l'unita' edilizia o fabbricato.

**6) Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.) (Uf):**

Esprime la superficie utile di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

**7) Densita' edilizia territoriale (mc/mq.) (It) :**

E' l'indice che esprime il volume edificabile, espresso in metri cubi (mc.), per ogni metro quadrato (mq.) di superficie territoriale.

**8) Densita' edilizia fondiaria (mc./mq.) (If):**

E' l'indice che esprime il volume edificabile, espresso in metri cubi (mc.), per ogni metro quadrato (mq.) di superficie fondiaria.

**9) Indice di copertura territoriale (%) (Ict):**

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie copribile, espressa in metri quadrati (mq.), e cento metri quadrati di superficie territoriale .

**10) Indice di copertura fondiario (%) (Icf):**

E' l'indice che esprime il rapporto percentuale tra la superficie massima copribile, espressa in metri quadrati (mq.), e cento metri quadrati di copertura fondiaria.

Le norme presenti definiscono per ogni singola zona gli indici di cui sopra.

In particolare - ove sia definito esclusivamente l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) - si procede come segue al fine di trasformare (Uf) in (It).

Si ponga ad esempio:  $Uf = 0.5 \text{ mq./mq.}$

$$It = 0.5 \times 3,00 = 1,50 \text{ mc./mq.}$$

$$(3.00 = \text{altezza del piano} = 2.70 + \text{spessore del solaio } 0.30)$$

Superficie non residenziale =  $0.50 \times 0.5 = 0.25$  (valore max) (art. 10/11)

$$It \text{ (relativo alla S.n.r.)} = 0.25 \times 2.40 = 0.60 \text{ mc./mq.}$$

$$(2.40 = h \text{ max. locali non residenziali})$$

Si avra' pertanto:

$$It \text{ (complessivo)} = (1.50 + 0.60) = 2.10 \text{ mc./mq.}$$

Analogo procedimento sara' eseguito per trasformare Uf in If

**11) Superficie utile di pavimento (mq.) (Su).**

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo interno delle pareti -.

Sono esclusi dal computo, le superfici per servizi ed accessori, comprendenti:

- a) cantinole, soffitte, volumi tecnici;
- b) autorimesse singole e collettive con relativi spazi di sosta e manovra nelle quantita' minime previste dalle presenti norme ed alle leggi;
- c) i locali seminterrati, limitatamente alle destinazioni non residenziali e ricadenti all'interno del sedime dell'edificio, che emergono rispetto al piano di campagna originario fino a cm. 50, misurati all'intradosso del solaio.
- d) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 1,60.
- e) le logge rientranti, fino alla profondita' massima di ml. 1.50. e i balconi.

f) I vani ascensore.

Le superfici di cui sopra - escluse dal computo della SU - non possono superare comunque il 25% della superficie abitabile.

La superficie utile di pavimento non concorre alla determinazione del volume

### **12) Superficie coperta (Sc):** (v. schema 1 allegato)

Per la determinazione della superficie coperta va considerato la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra con l'esclusione degli sbalzi e aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con uno sbalzo o oggetto massimo ml. 1,50.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- a) i corpi fuori terra fino all'altezza di mt. 0,50 purchè senza sovrastanti corpi chiusi;
- b) le logge, anche con sovrastanti corpi chiusi, purchè rientranti rispetto al paramento esterno non più di mt. 1,50 e purchè realizzate nel rispetto delle tipologie residenziali storicamente emergenti.  
Un oggetto o sbalzo si intende chiuso quando è delimitato da pareti, anche trasparenti, su almeno tre lati;
- c) le serre stagionali, le piscine;
- d) i pergolati, le pompeiane, i gazebo;
- e) gli impianti tecnologici che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale, purchè non collocati in strutture edilizie specifiche.

### **12-bis) Superficie d'ingombro (Si):**

Per la determinazione della superficie d'ingombro va considerata la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle strutture verticali portanti.

### **13) Altezza (h):** (schema n. 2/1 e 2/2 allegati)

L'altezza viene determinata dalla distanza verticale tra la quota:

- del marciapiede, o - in mancanza - da quella dell'asse della via o in mancanza dal centro della piazza nel caso l'edificio venga costruito lungo vie o piazze pubbliche, oppure lungo vie o spazi e piazze pubbliche di progetto (ad es. nel caso di Piani Attuativi).
- dal piano di campagna, naturale orizzontale, o baricentro dell'eventuale piano di campagna inclinato uniformemente, o dalla media delle quote del piano di campagna nel caso di inclinazione non uniforme, sul quale verra' ad insistere o insiste l'edificio, nel caso che l'edificio stesso non venga costruito lungo le vie o piazze o spazi pubblici oppure lungo le vie o piazze e spazi pubblici di progetto;
- e la quota determinata dall'incontro delle facciate esterne con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto indipendentemente dalla forma delle cornici di gronda.

Nelle Zone "E" il riferimento del piano campagna è obbligatorio

Nel caso di copertura a terrazzo o a tetto piano, si considera la quota della superficie inferiore all'ultimo solaio e il parapetto della copertura a terrazzo dovrà avere un'altezza non superiore a mt. 1,20.

Nel caso di sottotetto mansardato abitabile (v. schema 2/1 allegato) l'altezza è determinata dalla differenza tra la quota 0.00 (determinata come sopra) e la quota media dell'intradosso del piano mansardato.

La linea di incontro delle facciate con la superficie inferiore del tetto costituisce la sagoma limite entro la quale deve svilupparsi il fabbricato anche nel caso di piani arretrati.

Per il calcolo della altezza massima si considererà la copertura più alta, compresi eventuali piani attici e i locali accessori con esclusione dei soli volumi tecnici, e cioè serbatoi d'acqua, extra corsa di ascensori, vani scala e camini.

#### **14) Volume lordo**

È il volume del solido emergente dal piano campagna. Si ottiene dal prodotto della superficie coperta (precedente punto 12) per l'altezza (punto 13)

#### **15) Volume netto** (schemi 4.1 – 4.2 allegati)

È il volume ottenuto detraendo dal volume lordo:

- a) le murature e i solai, comprese le murature divisorie;
- b) i portici ad uso pubblico;
- c) i vespai o solai aerati posti ad una quota non superiore a cm. 50, misurati dalla quota zero alla quota di calpestio.
- d) Le canne fumarie, gli extracorsa ascensori.

**16)** Gli indici riportati nella presente normativa debbono essere considerati come indici massimi.

### **Art. 17 - Definizione di distanze**

#### **1. Distanze tra i fabbricati (mt.) (Df):** (v. schema 3 allegato)

La distanza tra i fabbricati è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto in proiezione orizzontale, tra la superficie coperta, dei fabbricati interessati antistanti, determinata come dallo schema 3 allegato.

#### **2. Distanza dai confini (mt.) (Dc):**

La distanza dai confini è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto (distanza radiale), tra la superficie coperta del fabbricato interessato determinata come indicato nel precedente art. 16 punto 12) e i confini della superficie fondiaria pertinente e/o della proprietà interessata.

#### **3. Distanza dalla strada (mt.) (Ds):**

La distanza dalle strade è la misura della distanza minima esistente, e/o di progetto in proiezione orizzontale (distanza radiale), tra la superficie coperta del fabbricato interessato, (determinata come indicato nel precedente art. 16 punto 12), ed il limite esterno della sede stradale determinato secondo la normativa vigente (D.Lgs 285/92 – D.P.R. 495/92) ed in particolare modo secondo quanto stabilito dall'art. 27 L.R. 61/85.

#### **4. Distanza dai confini di zona (mt.) (Dz):**

Al fine della determinazione della distanza dai fabbricati, i confini tra le zone urbanistiche sono assimilati ai confini di proprietà. Nel caso di confini tra zone residenziali e zone agricole, ricadenti nella medesima proprietà, è ammessa la costruzione sul confine di zona.

#### **5. Distacchi e distanze particolari:**

la disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, e quanto previsto dalla L.R. 21/96, non si applica:

- a) ai manufatti ed impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
- b) alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche, elementi di arredo per giardini;
- c) ai manufatti completamente interrati;
- d) alle strutture di sostegno di pergolati.

## **Art. 18 - Definizione di elementi architettonici**

1. *Numero dei piani*: è il numero totale dei piani fuori terra, compresi attici e mansarde:
  - a) per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota zero;
  - b) i soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;
  - c) per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante.
2. *Portici*: i portici devono avere almeno un lato chiuso dal fabbricato principale. La profondità dei portici viene misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo e nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.
3. *Sottotetti o Mansarde*:

Il sottotetto è la porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Ai sensi della L.R. 6 aprile 1999, n. 12 la regolamentazione dei sottotetti contempla due fattispecie:

- 1) Sottotetti di nuova formazione realizzati dopo il 31 dicembre 1998;
- 2) Sottotetti esistenti al 31 dicembre 1998

Per sottotetti "esistenti" si intendono i sottotetti – legittimi - strutturalmente definiti, anche solo completati al grezzo.

### **A) Sottotetti di nuova formazione realizzati dopo il 31 dicembre 1998.**

Va computata ai fini del calcolo del volume tutto il volume del sottotetto, qualunque sia l'altezza (art. 16/15) .

Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei limiti massimi consentiti, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio.

Gli eventuali vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente ed avere una altezza media di mt. 2.70 a partire da un'altezza minima di mt. 1.80 ed ogni altro requisito di legge relativo a illuminazione, superficie minima, etc.

In mancanza dei requisiti di abitabilità, si considera agibile la porzione di sottotetto avente una altezza media di mt. 1.60 a partire da un'altezza minima di mt. 1.00. Se tale parte non è materialmente separata da quella abitabile, ai fini degli oneri viene valutato l'intero volume come abitabile.

In ogni caso l'eventuale porzione di sottotetto avente un'altezza uguale o inferiore ad un metro, deve essere delimitata con parete fissa in muratura se adiacente ad altra porzione abitabile o agibile.

### **B) Sottotetti esistenti al 31 dicembre 1998.** (v. schemi allegati n. 5 e n. 6)

Per i sottotetti esistenti al 31 dicembre 1998 è ammesso il recupero ai fini abitativi alle seguenti condizioni:

- 1) L'altezza utile media dovrà essere uguale o superiore a ml 2,40.
- 2) L'altezza utile sarà ottenuta dividendo il volume utile per la superficie utile.

- 3) La superficie utile è la superficie ottenuta sottraendo dalla sup. lorda la superficie delle murature, anche divisorie, nonché tutte le superfici aventi altezza inferiore a ml 1,80.
- 4) I locali non abitabili qui di seguito elencati e precisamente: servizi igienici e W.C., magazzini, depositi, ripostigli, corridoi e disimpegni, stenditoi, dovranno rispettare i parametri di cui ai punti 1 – 2 – 3 precedenti.
- 5) Il rapporto di illuminazione, se in falda, dovrà essere maggiore di 1/16 della sup. utile. L'illuminazione, se ricavata sulle pareti dovrà rispettare il limite di 1/8 della sup. utile.
- 6) Ove l'illuminazione si ottenga sia in falda come a parete, il rapporto d' illuminazione risulterà dalla sommatoria dei due parametri (1/16 + 1/8).  
Ad esempio per una superficie utile di 100 mq. si potranno avere i seguenti limiti  
Illuminazione solo in falda: minimo mq.  $100/16 = \text{mq. } 6,25$   
Illuminazione solo a parete: minimo mq.  $100/8 = \text{mq. } 12,5$   
Illuminazione sia in falda che a parete: ipotesi : fori esistenti a parete mq. 5,00 – concorrono all'illuminazione di mq.  $5,00 \times 8 = 40 \text{ mq.}$   
Dovranno pertanto reperirsi in falda: mq.  $(100-40)/16 = \text{mq. } 3,75$
- 7) Gli interventi di modificazione dei fori di facciata dovranno rispettare i gradi di protezione assegnati nel rispetto del successivo punto 8 del presente articolo.
- 8) La linea di colmo e di gronda potranno essere modificate esclusivamente per gli spessori necessari ai fini della coibentazione termoacustica del sottotetto secondo gli schemi allegati  
Le linee di pendenza delle falde potranno essere modificate esclusivamente per adeguare le pendenze alle tipologie storicamente rilevanti ferma restando l'altezza di colmo preesistente.
- 9) Parcheggi ex art. 41 sexies L.U.  
I parcheggi ex art. 41 sexies L.U. (1 mq./10 mc.) conseguenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, dovranno essere ricavati in area di proprietà in aggiunta agli standards privati esistenti. Ove ciò non sia possibile gli stessi dovranno essere monetizzati fino e non oltre a mq. 200.
- 10) Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti su fabbricati gravati da grado di protezione 1 e 2 (restauro e risanamento conservativo) comportano, comunque, la corresponsione dei contributi commisurati agli oneri d'urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione (art. 3 / 2 – L.R. 12/1999). Essi comportano altresì il reperimento degli spazi a parcheggio o la relativa monetizzazione (art. 3/3 L.R. 12/1999).
- 11) Le norme di cui al presente articolo si applicano su tutte le zone territoriali omogenee del territorio comunale.

#### **Art. 19 - Destinazione d'uso**

1. Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area.
2. Per quanto attiene agli immobili esistenti, all'immobile singolo o alla singola unità abitativa, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o Il Permesso di costruire, e in subordine da altri titoli abilitativi.
3. Ai fini del presente regolamento sono definite le seguenti destinazioni d'uso degli immobili:
  - a) Residenziale: qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione. Vanno compresi anche gli spazi di pertinenza. In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (conventi, collegi, convitti ecc.).
  - b) Produttivo: gli edifici destinati ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

c) Turistica:

- I. le strutture ricettive disciplinate dalla L. 217/83, e dalla L.R. 26/97 e L.R. 56/99 ad eccezione degli alloggi agri - turistici disciplinati dalla L.R. 9/97;
- II. campeggi e i villaggi turistici come definiti dalla L.R. 56/99;
- III. le strutture ricettive extra alberghiere (affitta camere, foresterie, ostelli, ecc.) definite dalla L.R. 49/99 ;

d) Commerciale e direzionale: edifici e/o i locali ove si svolgono le seguenti attività:

- I. commerciale, vedi D.Lgs. 114/98 e L.R. 37/99;;
- II. di somministrazione e vendita di alimenti a bevande;
- III. di gioco ed intrattenimento;
- IV. mediche e di analisi;
- V. professionale e di intermediazione;
- VI. bancaria;
- VII. amministrativo - societaria;

e) Rurale: locali, costruzioni, impianti e spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo e all' agriturismo.

f) Di Servizio:

- I. campi ed impianti sportivi;
- II. discariche controllate ed impianti di trattamento dei rifiuti e di depurazione delle acque;
- III. le strutture di cui all'art. 74 della L.R. 61/85;
- IV. le attrezzature e gli impianti di interesse generale di cui all'art. 2 del D.l. 1444/68;
- V. opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 L. 847/64.

4. Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi, destinati ad alloggio del proprietario o custode.

Le norme tecniche definiscono le destinazioni d'uso secondarie compatibili con le destinazioni d'uso principali.

Salvo diversa previsione delle norme tecniche:

- a) gli usi turistici sono compatibili con la residenza;
- b) gli usi commerciali (commercio al minuto) e direzionali sono compatibili con la residenza ad eccezione delle strutture di vendita all'ingrosso, gli ipermercati e le discoteche;
- c) sono sempre incompatibili con la residenza gli usi produttivi ad eccezione del cosiddetto artigianato di servizio.

È riconosciuta la compatibilità tra la destinazione produttiva, la vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo ( palestre, bowling, cinema, teatri, ecc. ). Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Generale è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale o a quella prevalente nella Z.T.O. in cui l'edificio ricade ( purchè nei limiti delle quantità ammesse dal P.R.G.)

L'intervento di mutamento della destinazione d'uso consiste nel modificare, con o senza opere edilizie, la destinazione d'uso del fabbricato o di una sua parte.

Con il mutamento della destinazione d'uso, il titolare deve reperire le conseguenti aree a standard, a cui la concessione è subordinata, nonché dovrà essere versato il conguaglio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.

## **Art. 20 – Tipologie di intervento**

### **1. Gli interventi di trasformazione edilizia – urbanistica sono così definiti:**

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;

- nuova costruzione ed ampliamento;
- demolizione;
- urbanizzazione;
- cambio di destinazione d'uso.

## **2. Definizione delle operazioni edilizie sull' esistente edificato.**

Al fine di una corretta comprensione ed interpretazione delle tipologie di intervento, si danno le seguenti definizioni:

### **- Demolizione delle superfetazioni.**

Superfetazioni sono tutte quelle aggiunte successive alla costruzione del fabbricato che hanno deformato l'autenticità del fabbricato originario e comunque tali da non risultare conformi al linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

### **- Demolizione e asportazione.**

Le operazioni di demolizione e asportazione si applicano agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica sia poco rilevante o nulla.

### **- Consolidamento.**

E' il rafforzamento degli elementi costruttivi - in particolare strutturali -, deteriorati o lesionati.

Deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte della tecnica costruttiva.

Nel caso di interventi di consolidamento in fabbricati dei centri storici, lo stesso deve interpretare e rispettare la morfologia originaria dell'elemento costruttivo cui si applica.

Nei casi di incipiente pericolo per le persone o le cose, il consolidamento e' comunque consentito nel rispetto delle norme vigenti.

### **- Riparazione.**

E' il rafforzamento di elementi e di organismi costruttivi per i quali non sia necessaria ammissibile o possibile la loro sostituzione totale.

Nel caso di intervento di riparazione in fabbricati dei centri storici e/o su elementi costruttivi originari la riparazione deve rispettare la morfologia originaria dell'elemento od organismo.

### **- Sostituzione totale/o parziale.**

E' l'asportazione con successiva rimessa in opera per intero (o in parte) di elementi od organismi costruttivi per i quali non siano possibili la riparazione o il consolidamento.

Nel caso di interventi di sostituzione totale in fabbricati di centri storici e quando si tratti di elementi od organismi sostituiti, la sostituzione deve essere conforme alla morfologia originaria.

### **- Installazione o applicazione.**

E' la messa in opera di elementi o organismi costruttivi.

Le operazioni di applicazione ed installazione di impianti tecnologici (idraulico - elettrico - riscaldamento) sono prioritarie nelle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **- Ripristino.**

E' qualsiasi operazione intesa a sostituire materiali, elementi e organismi costruttivi irrecuperabili con altri riprodotti con le stesse tecniche originali.

### **- Modifica di forma e/o dimensione.**

E' il cambiamento dell'aspetto esterno di elementi o organismi costruttivi in relazione ad esigenze funzionali o strutturali del nuovo organismo edilizio.

Le modifiche debbono rispettare - ove ammesse - le proporzioni nei confronti degli elementi originari.

### **- Modifica di posizione.**

E' il cambiamento di posto di elementi o organismi costruttivi per i quali non sia possibile o dal punto di vista strutturale o distributivo, la conservazione dell'impianto originario.

Le operazioni edilizie consentite e/o condizionanti e prioritarie per ogni elemento o organismo costruttivo sono definite nell'allegato A (ABACO INTERVENTI AMMISSIBILI SULL'EDIFICATO)

#### **Art. 21 - Manutenzione Ordinaria**

Ai fini del presente regolamento si intende per manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n. 380/2001, il complesso degli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo puramente indicativo e non esaustivo sono da considerarsi opere di manutenzione ordinaria:

- l'apertura o chiusura di porte interne;
- il rifacimento della tinteggiatura interna ed esterna;
- il rifacimento dell'intonaco interno ed esterno;
- la riparazione e/o sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
- il rifacimento dell'impermeabilizzazione di copertura;
- il rifacimento del manto di copertura;
- la sostituzione e/o la riparazione e/o la pulizia delle grondaie e dei pluviali;
- la riparazione e/o pulizia delle canne fumarie;
- la sistemazione delle ringhiere dei terrazzi o balconi;
- la sostituzione degli infissi interni e dei serramenti esterni, con modifica di materiale e tipologia;
- la pulizia delle facciate;
- gli interventi di cui alla circolare Min. LL.PP. 1918/77 per aziende agricole ed edifici produttivi.

#### **Art. 22 - Manutenzione straordinaria.**

Ai fini del presente regolamento si intende per manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 380/2001, il complesso delle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Deve sempre trattarsi, anche quando si procede alla sostituzione di parti strutturali degli edifici, ad una operazione sempre finalizzata allo scopo di conservare l'esistente con interventi del tutto singoli e non coordinati in un insieme di opere, (nel qual caso si configurerebbe un intervento di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia).

A titolo puramente indicativo e non esaustivo sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria:

- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la partitura dei prospetti;
- la realizzazione e/o modifica e/o adeguamento e/o adeguamento dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione, nonché le opere necessarie all'attuazione di "programmi di disinquinamento degli scarichi idrici", già autorizzati ai sensi della legge, ed in genere tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

### **Art. 23 - Restauro e risanamento conservativo**

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, lett.c), della L. 457/78, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

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

Rientrano nella categoria dei restauri (ai sensi del D. Lgs, 29/10/1999 n°. 490) i seguenti interventi:

- a) il restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o ripristino delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili;
- b) il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali le corti, i piazzali, i giardini, gli orti, i chiostri;
- c) la ricostruzione, sulla base documentale e di analisi, delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- d) la eliminazione delle superfetazioni.

Sono consentite parziali modifiche sui fronti esterni, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

Rientrano nella categoria dei risanamenti conservativi i seguenti interventi:

- a) ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate e purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
- c) ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

### **Art. 24 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto (ristrutturazione edilizia "pesante") o in parte (ristrutturazione edilizia "leggera") diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Eccettuato il caso di edifici di pregio - oggetto di tutela da leggi statali, regionali od altro -, o comunque a insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, il permesso di costruire per ristrutturazione può prevedere anche la demolizione di parte dell'edificio, ma mai la demolizione totale.

La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze.

Essa non potrà mai essere assimilata alla "demolizione con ricostruzione", anche se realizzata in tempi successivi o per parti dell'edificio.

#### **Art. 25 - Nuova costruzione e ampliamento**

Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.

L'ampliamento - che consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche - è equiparato alla nuova edificazione.

Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria.

Si considerano quindi interventi di nuova costruzione:

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune;
- l'installazione di sovrastrutture per impianti di radiobase di ricetrasmisione;
- i prefabbricati di qualsiasi genere quali roulotte, campers, case mobili che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, magazzini, depositi e comunque non in forma esclusivamente temporanea e a servizio esclusivo dell'edificato residenziale;
- i depositi, gli accatastamenti, i cumuli di merci o materiali, che comportino la trasformazione permanente del suolo.

#### **Art. 26 - Demolizione**

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.

La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

Ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse, comprese le recinzioni, e dei materiali utilizzabili.

#### **Art. 27 - Ristrutturazione urbanistica**

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 31, lett.e), della L. 457/78, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 28 – Modalità esecutive**

Le operazioni edilizie consentite e/o condizionanti e prioritarie per ogni elemento o organismo costruttivo relativamente agli interventi di cui ai precedenti artt. 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 sono codificate nell'abaco allegato. (All. A)

**TITOLO V°  
ATTI DI COMPETENZA COMUNALE**

**Capitolo I – Certificazioni e pareri**

**Art. 29 - Certificato di destinazione urbanistica**

1. Il Responsabile dell'Ufficio rilascia il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le disposizioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi vigenti e/o adottati, nonché gli altri vincoli posti anche da autorità diverse da quelle aventi competenze in materia urbanistica, in particolare:
  - a) gli interventi ammissibili e i limiti parametrici e volumetrici;
  - b) le destinazioni d'uso ammissibili;
2. Il certificato va rilasciato dal Comune, nel termine di 60 giorni dalla richiesta, e conserva validità un anno e comunque fino a che non intervengano modificazioni nella disciplina vigente.

**Art. 30 – Modalità di richiesta del certificato di destinazione urbanistica**

1. Il certificato di destinazione urbanistica è richiesto con appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, ovvero con richiesta semplice da parte degli interessati.
2. Il richiedente dovrà dichiarare:
  - a) tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza (in particolare la planimetria catastale dello stesso);
  - b) lo stato d'uso attuale;
  - c) il titolo che giustifica la richiesta;
  - d) i vincoli e servitù;
  - e) il tipo di intervento (costruzione, compravendita ecc..)
  - f) il recapito del richiedente.

**Art. 31 - Parere preventivo**

1. Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o che sia condizionato da concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Responsabile dell'Ufficio una preliminare valutazione.
2. A tale fine, il privato fa pervenire senza particolari formalità gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi ed una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto urbanistico ed ambientale, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale.
3. Il parere della Commissione Edilizia e la relazione del Responsabile del Procedimento si limiteranno ad indicare le questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, devono essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.
4. Il parere, espresso sul progetto presentato, non è vincolante ai fini dell'esame del progetto definitivo, ma qualora il richiedente si sia adeguato alle indicazioni fornite in sede di valutazione preventiva, dovranno essere specificamente indicati i motivi di un'eventuale determinazione difforme sul progetto definitivo.

### **Art. 32 – La Conferenza dei Servizi.**

1. La Conferenza dei Servizi, disciplinata dall'art. 14 della L. 241/90, è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio legittimato ad adottare il provvedimento finale, ed è convocata dal medesimo anche su richiesta dell'interessato.
2. Il verbale della conferenza è sottoscritto da tutti i rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti, salva espressa dichiarazione a verbale dei presenti con la quale delegano il solo Presidente alla sottoscrizione.

## **Capitolo II - Domanda e rilascio del Permesso di costruire**

### **Art. 33 - Soggetti aventi titolo ad ottenere il permesso di costruire.**

L'istanza al fine di ottenere il permesso di costruire può essere presentata:

- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadono il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- c) dal superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- d) dall'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile) il quale ha però diritto di richiedere il permesso di costruire solo nell'ambito o nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere il permesso di costruire per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- e) dall'affittuario agrario secondo quanto disposto dalla legge 3.5.1982, n. 203.  
Il proprietario dell'area edificatoria, per attestare il suo titolo ad ottenere il permesso di costruire, nei limiti sopra specificati, deve allegare alla domanda probante documentazione o certificazione (contratto redatto e trascritto, nota di trascrizione, certificato notarile, ecc.).

Può ancora richiedere il permesso di costruire:

- f) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario.  
Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere il permesso di costruire:

- g) i titolari di diritti derivanti di provvedimenti autoritativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficio;
  - l'assegnatario di terre incolte (D.L.L. 19 ottobre 1944, n. 279);
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimenti amministrativi o per sentenza;
  - il concessionario di miniere, beni demaniali, di cave e torbiere;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - colui che richiede un provvedimento cautelare d'urgenza a norma dell'art. 700 del Codice Civile di procedura.
- h) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:
  - il tutore, (che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo).

Per tutti i soggetti elencati ai punti g) ed h), il documento deve attestare il titolo e le copie autentiche del provvedimento amministrativo o giudiziale devono essere allegate alla domanda di permesso di costruire..

Gli Enti, le Società, ecc. debbono richiedere il permesso di costruire tramite i loro organi individuali rappresentativi che hanno titolo al godimento dell'immobile in questione.

Le aziende erogatrici di servizi pubblici (Enel, Telecom, ecc.), qualora non siano proprietari delle aree sulle quali chiedono di intervenire, debbono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e dell'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

#### **Art. 34 - Competenza professionale nella redazione dei progetti**

I progetti per le singole opere dovranno risultare redatti e sottoscritti da tecnici iscritti ai rispettivi ordini professionali ed abilitati alla progettazione delle opere stesse, con rispetto di quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di limiti della competenza professionale, ai fini della progettazione.

Da quanto sopra deriva che i progetti che risultano redatti da tecnici non abilitati alla progettazione dell'opera di cui trattasi, non verranno presi in esame e la relativa domanda verrà respinta.

#### **Art. 35 - Domande di rilascio del permesso di costruire: forma-contenuto Disciplina della Denuncia di Inizio Attività**

##### **A. Permesso di costruire**

1) Le domande per ottenere il rilascio del permesso di costruire vanno indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico compilate su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo ai sensi di legge, e devono contenere:

- a) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
- b) individuazione catastale dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
- c) indicazione del progettista e suo domicilio;
- d) indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale, ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti e dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
- e) dichiarazione sottoscritta del progettista attestante la regolarità e la conformità della domanda e degli elaborati con particolare riferimento agli edifici esistenti;
- f) eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
- g) eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione, sarà inviata nella residenza del richiedente;
- h) elenco degli allegati;
- i) data e sottoscrizione del richiedente o del progettista.

2) Alla domanda devono essere allegati:

- la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere il permesso di costruire;
- gli elaborati tecnici debitamente firmati dal richiedente e dal progettista. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune;
- le eventuali autorizzazioni, visti, nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici comproprietari o proprietari confinanti, ecc.), o la copia della relativa domanda;
- autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
- eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.
- eventuali copie di ricevuta di versamento effettuate per tasse, contributi e diritti previsti da leggi e regolamenti

- 3) In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio del permesso di costruire.
- 4) In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale viene pertanto rilasciato il permesso di costruire previo deposito del titolo di acquisto.

## **B. Denuncia Inizio Attività**

La disciplina della denuncia di inizio attività è regolamentata dall'art. 23 del T.U. dell'Edilizia.

Le denunce di inizio attività devono contenere i dati di cui ai precedenti punti 1) e 2) per quanto non contemplati dall'art. 23 T.U. citato.

### **Art. 36 - Validità del permesso di costruire**

1. La validità del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 15 del Testo Unico e dall'art. 78 della L.R. . 61/85.

### **Art. 37 - Evidenza del Permesso di costruire**

1. Gli estremi relativi alle denunce di inizio attività, ai permessi di costruire devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore esposto presso il cantiere in posizione visibile dalla pubblica via.
2. Detto cartello dovrà contenere le seguenti indicazioni: oggetto e numero del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, committente, progettista, calculatore e direttore dei lavori, impresa costruttrice, nominativi degli impiantisti di cui alla L. 46/90 e L. 10/91 nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96.

### **Art. 38 – Asseverazione**

Il progettista deve asseverare, oltre al rispetto di quanto contenuto nel certificato di destinazione urbanistica:

- la conformità allo stato di fatto dei rilievi, delle misurazioni effettuate e degli stati di consistenza rilevati;
- la conformità alla normativa urbanistico.edilizia ed igienico-costruttiva, ivi compresa quella contenuta negli strumenti territoriali e urbanistici, anche di livello sovra e intercomunale e nel regolamento edilizio;
- la rispondenza del progetto ai pareri vincolanti eventualmente già acquisiti;
- il rispetto di eventuali vincoli e/o servitù gravanti sugli immobili;
- la rispondenza o meno del progetto agli eventuali pareri preventivi .

### **Art. 39 - Norme per la presentazione dei progetti**

I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata, per l'esame e per l'istruttoria da parte degli organismi comunali, nonché ulteriori due copie qualora l'immobile richiesto ricada in zona comunque vincolata.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria sufficientemente ampia della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;

b) estratto del P.R.G.;

c) una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste, i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa.

Sono fatte salve le indicazioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n.46.

#### **A) Per le nuove costruzioni ed ampliamenti, anche nel sottosuolo o prefabbricate:**

a) relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

b) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

c) planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione, nonché la localizzazione del cassonetto per la raccolta dei rifiuti. Per interventi minori le due planimetrie (punti b e c) possono essere unificate;

d) le piante di progetto, in scala 1:100, orientate, rappresentanti ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura.

Le piante debbono indicare la dimensione complessiva dell'opera, la destinazione d'uso dei locali, le relative misure di superficie lineari e di superficie netta, la dimensione delle aperture, il rapporto d'illuminazione di ciascun locale, le scale, i vani ascensore, gli arredi fissi, lo spessore delle pareti, i riferimenti alle sezioni rappresentate ed ogni altro elemento atto a caratterizzare il progetto.

Nella pianta della copertura vanno indicati i materiali, le pendenze, le grondaie, i camini, i lucernari, i volumi tecnici, ecc.;

e) tutti i prospetti esterni in scala 1:100;

f) almeno due sezioni verticali quotate (di cui almeno una sulle scale), in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante, riferite a capisaldi;

g) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;

h) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;

i) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;

l) dati metrici completi del progetto con schema planivolumetrico (calcolo in particolare delle superfici nette, dei volumi netti e lordi).

Per interventi di notevoli dimensioni tipo opifici o simili, gli elaborati grafici di cui ai punti d), e), f) e g) possono essere anche in scala 1:200. Nel caso di ampliamento gli elaborati soprarichiasti devono essere completi anche dell'esistente stato di fatto di tutto il fabbricato, anche se di altra proprietà.

#### **B) Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione:**

a) relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta

la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

- b) qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui alla D. Lgs. 490/99 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

**C) Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:**

- a) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;
- b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati.

**D) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere:**

- a) planimetria quotata, in scala 1:500;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
- c) indicazione di materiali e di colori;
- d) documentazione fotografica.

**E) Per le opere di urbanizzazione:**

- a) planimetria in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;
- c) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
- c) capitolato speciale.

**F) Per le mostre e i depositi:**

- a) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

**G) Per le demolizioni:**

- a) piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

**H) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:**

- a) - relazione tecnica descrittiva
- b) - planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- c) - piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

**I) Per varianti a progetti approvati:**

- a) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche

**L) Per la installazione di impianti ripetitori:**

Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposito permesso di costruire al Responsabile dell'Ufficio allegando i seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascio d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
- b) una serie, in scala 1:2000, passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
- c) lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e l'altezza da terra;
- d) due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.
- e) eventuale documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti.

La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

#### **M) Per gli interventi urbanistici preventivi: (Piani Attuativi)**

- a) - Per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge (Art. 12 – 13 – 14 – 15 – 16 L.R. 61/85).  
In mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Responsabile dell'Ufficio in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

#### **Art. 40 - Istruttoria sulla domanda**

Le domande soggette a permesso di costruire, dopo la loro registrazione nel protocollo generale del Comune, vengono trasmesse all'ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli Organi consultivi del Comune.

L'Ufficio Tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente la integrazione di dati o elaborati prescritti dai precedenti art. 35 e 39 necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda risulta regolare, essa viene sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del settore U.L.S.S. nei casi non previsti dal punto 1. dell'art. 20 del T.U..

Il Responsabile dell'Ufficio può richiedere per una sola volta documenti integrativi. In questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi. Può altresì chiedere che siano apportate eventuali dettagliate modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto o agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del Responsabile dell'Ufficio inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

Ultimata favorevolmente la fase istruttoria, il progettista deve presentare la tabella analitica degli oneri dovuti per il rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 41 - Pareri, visti, nulla osta di altri Enti**

Qualora ai fini del rilascio del permesso di costruire sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, è consentito all'interessato titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Pubbliche Amministrazioni che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Responsabile dell'Ufficio o prima dell'inizio dei lavori.

Il richiedente può allegare alla domanda di permesso di costruire i pareri di altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.

Gli stessi pareri possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti, le quali devono esprimere, nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, il parere, il nulla osta, l'autorizzazione di competenza.

Decorso il termine previsto al punto precedente il Comune può prescindere dal parere.

Quest'ultima previsione non è applicabile per l'autorizzazione su beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99.

La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del responsabile del procedimento.

Spetta infatti esclusivamente all'interessato, cui sarà notificato il parere dell'Amministrazione Pubblica, richiedere il ritiro della domanda agli atti.

#### **Art. 42 - Decisioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico**

La decisione del Responsabile dell'Ufficio sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o di sospensione.

Quando accoglie la domanda, nonostante eventuale parere contrario degli Organi Consultivi, è tenuto a darne idonea motivazione scritta, anche in documento separato dal proprio provvedimento.

Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.

Deve sospendere ogni decisione sulla domanda, quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.

Fatte salve le sospensioni di cui sopra il Responsabile dell'Ufficio deve adottare il provvedimento finale entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento formulata dal responsabile del procedimento – proposta quest'ultima che deve essere concretizzata entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire.

Il permesso di costruire per realizzare le opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.

Nel provvedimento sindacale possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.

Il permesso di costruire per la costruzione di un fabbricato comporta anche l'autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, nonché per la realizzazione degli accessi che siano descritti nelle tavole di progetto.

#### **Art. - 43 - Contenuti del permesso di costruire.**

Il permesso di costruire deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.

Fatte salve le norme ex art. 11 – 12 del T.U. esso deve contenere:

- l'identificazione del titolare del permesso di costruire stesso e gli estremi della domanda presentata;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto; che a parte vengono elencate intendendosi allegate al permesso di costruire o alla D.I.A.;
- il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'immobile autorizzato;

- gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini, entro i quali il parere doveva essere espresso;
- i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre, tuttavia il Responsabile dell'Ufficio per considerazioni che devono essere indicate nel permesso di costruire può decidere un termine più breve. Possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere relative giustificano il ritardo;
- l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nel caso di permessi di costruire convenzionati fa parte dello stesso anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trascriversi: pertanto la stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo va fatta prima del rilascio del permesso di costruire.

Con il permesso di costruire viene restituita una copia, vidimata dal competente settore (ufficio) degli elaborati che descrivono i lavori e le opere da eseguire con indicate le particolari prescrizioni.

Il permesso di costruire legittima il titolare ad iniziare i lavori nel termine di un anno dalla notifica del rilascio e a completarli non dopo tre anni dalla data d'inizio.

Il permesso di costruire decade oltre tali termini.

Se il titolare nei termini non esegue o non completa l'opera deve richiedere un nuovo permesso di costruire che interesserà però solo la parte non ancora eseguita.

In quella sede l'Ufficio tecnico conguaglierà l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo dopo il compimento di tali formalità.

Qualora su un intervento unitario venisse richiesto il rilascio del permesso di costruire, per una parte di esso o stralcio, questo potrà essere rilasciato unicamente se lo stralcio risulta funzionale in ogni sua parte, comprese le opere di urbanizzazione.

#### **Art. - 44 - Rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa nei tempi e nei modi di cui all'art. 79 della L.R. 61/85 e dall'art. 20 del T.U., in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.
2. Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro del permesso di costruire, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.
3. La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente al ritiro del provvedimento, indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.
4. Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare del permesso di costruire e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.
5. Il permesso di costruire viene sempre rilasciato salvi e impregiudicati i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.
6. Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del permesso di costruire comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento del Responsabile dell'Ufficio.
7. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e, dal momento del loro subentro, diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori, essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dal permesso di costruire.

### **Capitolo III° - Oneri**

#### **Art. 45 - Onerosità del permesso di costruire**

1. Ferme restando le ipotesi in cui la legge non prevede, in tutto o in parte, il pagamento degli oneri accessori, il contributo richiesto in sede di rilascio del permesso di costruire è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.
2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle apposite tabelle parametriche approvate dalla Regione e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale.
3. La quota di contributo riguardante gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire. Salva l'applicazione degli interessi legali, il titolare può richiedere che l'importo del contributo venga suddiviso in non più di 4 rate, l'ultima delle quali deve essere corrisposta prima della conclusione dei lavori. In questo caso il Comune richiede al titolare del permesso di costruire la prestazione, per sé ed aventi causa, di idonea garanzia per l'integrale versamento del contributo.
4. Per le attività produttive la quota di contributo deve comprendere anche il costo sostenuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e quello per le sistemazioni ambientali dei luoghi.
5. Salvi i casi di esonero previsti dalla legge, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile dell'Ufficio determina, con riferimento agli elaborati progettuali, l'ammontare del contributo relativo ai costi di costruzione, che verrà definitivamente accertato al momento della ultimazione dei lavori, operando il conguaglio tra quanto dovuto e quanto versato.
6. Il contributo relativo al costo di costruzione può essere versato in 3 rate, l'ultima delle quali va corrisposta entro 60 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. In questo caso si applicano le rate successive alla prima gli interessi legali ed il titolare del permesso di costruire deve prestare, per sé ed aventi causa, idonea garanzia per il corretto adempimento dell'obbligazione assunta.
7. Gli interventi di edilizia convenzionata sono disciplinati dalla L.R. 42/99.

#### **Art. 46 - Scomputabilità degli oneri di urbanizzazione**

1. Il titolare del permesso di costruire può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione, realizzare in proprio ed a scomputo totale o parziale della quota dovuta, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.
2. Non può comunque essere monetizzato lo standard minimo di parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/89, salvi i casi espressamente previsti per legge.
3. In caso di mutamento di destinazione d'uso, laddove la nuova destinazione d'uso richieda maggiori standard e questi non possano essere reperiti, la differenza potrà essere monetizzata.
4. Il Responsabile dell'Ufficio provvede in conformità all'art. 86 della L.R. 61/85 a calcolare l'ammontare dello scomputo totale o parziale, sulla base del computo metrico relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare.

5. La determinazione dello scomputo va commisurata al costo reale delle aree e delle opere che il privato deve cedere al Comune, con obbligo di effettuare il conguaglio ove il valore tabellare degli oneri risultasse superiore a quello effettivamente sostenuto.
6. Il costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da considerare ai fini dello scomputo, va attualizzato al momento della determinazione degli oneri concessori secondo gli indici ISTAT.
7. In sede di approvazione degli strumenti attuativi di iniziativa privata, la convenzione potrà prevedere, ove risulti più conveniente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in aree pubbliche di maggiore accessibilità e fruibilità. In questo caso, i costi di realizzazione sostenuti dal privato per le opere di urbanizzazione secondaria vanno calcolati in relazione al costo reale delle aree necessarie e delle opere di urbanizzazione afferenti allo strumento attuativo.
8. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione nella stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune.
9. Il Comune dà applicazione alle convenzioni che accompagnano gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, assicurando che vengano eseguite, nei tempi e nelle modalità concordate, le opere di urbanizzazione che i privati si sono impegnati a realizzare.

#### **Art. 47 - Oneri per cambio di destinazione**

1. Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.  
Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della legge 27 gennaio 1977 n. 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione.
2. In ogni altro caso è dovuto il conguaglio dei contributi relativi al permesso di costruire.
3. I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.
4. E' considerata cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a servizi ed accessori in superfici con destinazioni principali.

#### **Capitolo IV**

##### **- Decadenza e annullamento del permesso di costruire.**

#### **Art. - 48 - Decadenza del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione
2. Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del permesso di costruire, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Il termine di validità del permesso di costruire viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.
4. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile dell'Ufficio, da notificare all'interessato.
5. Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate, a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali.

#### **Art. 49 - Annullamento del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire, anche tacitamente assentito, può essere annullato per motivi di legittimità.
2. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, e tenuto conto di quanto previsto dall'art. 7, comma 1 della legge 7.8.1990, n. 241, il Responsabile dell'Ufficio deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.
3. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile dell'Ufficio, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire.
4. Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione dello stato di fatto nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del relativo rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 50 – Poteri eccezionali**

1. Ai sensi dell'art. 38 della L. 142/90, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini, il Sindaco, quale ufficiale di governo, adotta con atto motivato e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, provvedimenti contingibili ed urgenti in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale.
2. Negli stessi casi è consentito agli interessati presentare richiesta, completa di asseverazioni tecniche, per l'esecuzione di lavori di demolizione degli immobili pericolosi per la pubblica incolumità, per i quali non sono proponibili soluzioni alternative. Il Responsabile dell'Ufficio ha l'obbligo di decidere in merito alla richiesta nel termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda.
3. Per motivi di igiene, salubrità e decoro il Sindaco può imporre ai proprietari delle aree libere, accessibili al pubblico o visibili dall'esterno, di rimuovere quanto costituisca pericolo per l'igiene e la sanità pubbliche e comunque di quanto possa deturpare l'ambiente.
4. In caso di inottemperanza, il Sindaco ordina che si provveda d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 51 – Tolleranze**

1. Fatti salvi i diritti di terzi, per le distanze dai confini, per le misure lineari minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite dell'1%.

## **Capitolo V° - Esecuzione a controllo delle opere**

### **Art. 52- Attività preliminari all'inizio dei lavori**

1. Prima di dare inizio alle opere, il titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, deve:
  - a) comunicare al Responsabile del Servizio i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, (qualora non vi abbiano già provveduto gli stessi con apposita sottoscrizione);
  - b) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo – se prescritto - il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
  - c) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
    - la natura dell'intervento;
    - il nome del progettista, del Direttore dei lavori, del calculatore opere in c.a., dell'assuntore dei lavori edili e degli impianti di cui alle leggi 46/90 e 10/91, nonché il Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione di cui alla L. 494/96;
    - il titolare dell'atto autorizzativo e gli estremi dello stesso;
    - la data di inizio dei lavori.
  - d) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia (sempre che siano prescritte):
    - la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato e dell'impiantistica, sottoscritta dal committente e dal Progettista, ove necessaria;
    - copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla-osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
    - ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.
2. In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Responsabile del Servizio può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.
3. Vanno altresì comunicati preliminarmente tutti i cambiamenti intervenuti nel corso dei lavori.

### **Art. 53 - Direttore dei lavori**

1. Il direttore dei lavori deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.
2. La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di permesso di costruire, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.
3. Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Responsabile del Servizio dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 6 della L. 47/85.

### **Art. 54 - Punti di linea e di livello**

1. Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Responsabile dell'Ufficio l'approvazione dei punti

- fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.
2. L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune si riserva il diritto di effettuare il sopralluogo entro 10 giorni dalla data di ricevimento della domanda e redigere in contraddittorio con il committente, il direttore dei lavori ed il responsabile dell'impresa costruttrice, l'eventuale verbale che richiami i grafici approvati e diventi parte integrante della Il Permesso di costruire.
  3. Il privato può dare avvio ai lavori, comunicando al settore (ufficio) comunale competente, l'effettivo inizio, decorsi i 10 giorni, entro i quali il Comune si era riservato il diritto di effettuare sopralluogo.
  4. Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritti in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.
  5. L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.
  6. Il Titolare del permesso di costruire è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

#### **Art. 55 - Inizio e termine dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire, nonché il direttore dei lavori ed il costruttore devono denunciare al Responsabile dell'Ufficio le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro dieci giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.
2. In mancanza di tali dichiarazioni sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data del permesso di costruire e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.
3. Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio si configura all' escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di ultimazione e regolare esecuzione dell'opera redatto dal direttore dei lavori su apposito stampato.
4. Nel caso di ampliamenti, sopraelevazione o demolizioni per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del comma precedente.
5. Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.
6. Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ecc., il committente deve depositare, al competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e quanto previsto dalle vigenti leggi.
7. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti, ai sensi della L. 10/91 e successivo regolamento di esecuzione.
8. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata la dichiarazione di avvenuto deposito presso la Regione - Genio Civile, di quanto previsto dalla L. 1086/71 o, se non necessario, un'attestazione da parte del progettista che attesti la non necessità della documentazione ai sensi della L. 1086/71.

#### **Art. 56 - Conduzione del cantiere**

1. Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 626/94.
2. Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo ad attenuare rumori e molestie. In particolare si richiama la particolare normativa tecnica che presiede alla corretta conduzione dei cantieri e, per quanto attiene il presente Regolamento, devono essere visibili all'esterno tutte le tabelle prescritte relativamente alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
3. Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo le eventuali prescrizioni sugli allineamenti e le modalità costruttive richieste dall'Ufficio comunale competente.
4. Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati. Gli angoli sporgenti, delle recinzioni provvisorie, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale, e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole.
5. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
6. Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,50 per la viabilità veicolare e m. 2,50 per il transito pedonale, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante. Il Responsabile dell'Ufficio ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Art. 57 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

1. Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Responsabile dell'Ufficio ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.
4. Il Responsabile dell'Ufficio ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.
5. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.
6. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile dell'Ufficio può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
7. In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

#### **Art. 58 - Vigilanza sulle costruzioni**

1. Il Responsabile dell'Ufficio esercita la vigilanza sulle trasformazioni e costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di costruire.

#### **Art. 59 - Varianti in corso d'opera**

1. Il privato può modificare in sede di esecuzione dei lavori il progetto con permesso di costruire previa approvazione di specifica variante.
2. Si considerano "variazioni essenziali" le modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto relative ai parametri e nei limiti previsti al 3° comma dell'art. 92 della L.R. 61/85, che necessitano di distinto permesso di costruire da richiedersi nei modi e con la procedura prevista per l'atto originario.
3. Il rilascio del nuovo permesso di costruire può determinare tempi diversi per l'ultimazione dei lavori che il Responsabile dell'Ufficio nel proprio atto verrà a definire.
4. Alle varianti essenziali si applicano le disposizioni in tema di onerosità degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione come per il permesso di costruire originario.
5. Tutte le altre varianti, che sono quindi classificabili come non essenziali devono essere comunicate al Responsabile dell'Ufficio prima della certificazione di ultimazione dei lavori, il quale, verificata la consistenza della variante, valuterà la necessità di un nuovo permesso di costruire che si affiancherà alla precedente senza modificarne il termine di inizio e fine lavori.
6. Le varianti, anche non essenziali se relative ad immobili vincolati o interessino beni vincolati dal D.Lgs. 490/99 richiedono il parere degli Enti di tutela.

Sono fatti salvi i casi previsti all'art. 22 del T.U. relativamente alle opere soggette a D.I.A..

#### **Art. 60 - Provvedimenti per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo**

Le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo sono sanzionate ai sensi degli artt. 91 e successivi della L.R. 61/85, nonché della L. 662/96.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni, si richiamano i disposti di cui agli artt. 91 e segg. della L.R. 61/85.

#### **Art. 61 - Sospensione dei lavori**

1. La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo o provvisorio che il Responsabile dell'Ufficio emette perché nell'esecuzione di lavori o interventi sono state riscontrate irregolarità, che nello stesso provvedimento vanno indicate, relative a:
  - a) opere prive di titolo di Permesso di costruire o D.I.A.
  - b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
  - c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Responsabile dell'Ufficio il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
  - d) mancato deposito delle certificazioni richieste ed elencate all'art. 35 prima dell'inizio dei lavori.
  - e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
  - f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.
2. L'ordinanza di sospensione:
  - a) va emessa dal Responsabile dell'Ufficio entro 15 giorni dall'accertamento;

- b) va notificata nelle forme previste dal codice di procedura civile, a mezzo di ufficiale o di agente di polizia giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente il permesso di costruire o al denunciante della D.I.A., al direttore e all'esecutore dei lavori.
- 3. L'ordinanza di sospensione dei lavori deve riguardare opere o lavori per i quali sia stato redatto da parte degli ufficiali o agenti di polizia municipale o da parte della struttura tecnica comunale competente, verbale di accertamento di irregolarità trasmesso al Responsabile dell'Ufficio.
- 4. Nei termini di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Responsabile dell'Ufficio emette il provvedimento definitivo.
- 5. La sospensione dei lavori, indipendentemente dal termine cui al punto precedente, continua fino a quando non siano comunicati gli elementi indicati alle lettere c) d), e) ed f), del punto 1.

#### **Art. 62 - Provvedimenti per opere abusive**

- 1. Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dal Permesso di costruire, il Responsabile dell'Ufficio applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione (art. 91 e seguenti L.R. 61/85 e legge 662/96 così come integrata al capo II° del T.U. dell'edilizia) previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire. Il relativo rapporto è trasmesso alla competente Autorità Giudiziaria.
- 2. Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda.
- 3. Il permesso di costruire in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.
- 4. Il procedimento sanzionatorio può essere sospeso se è pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

#### **Art. 63 - Ultimazione lavori**

- 1. L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio utilizzando i modelli predisposti dal Comune.
- 2. I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di agibilità sono i seguenti: (art. 25 T.U.)
  - a) dichiarazione, del direttore dei lavori e del richiedente il certificato di agibilità, di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; (Art. 25 T.U.) e il rispetto delle norme relative alla ventilazione e aerazione dei locali;
  - b) certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato od a struttura metallica; (Leggi 1086/71 e L. 64/74);
  - c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali, ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune (L. 10/91);
  - d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
  - e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
  - f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie.
- 3. Nei casi in cui sia necessario, vanno allegati:

- a) certificato finale di prevenzione incendi o in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai Vigili del Fuoco;
- b) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'immobile richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e D.P.R. 503/96 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);

#### **Art. 64 - Certificato di Agibilità**

Fatte salve le norme ex art. 24 – 25 T.U.,

1. Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 25 T.U.
2. Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:
  - ricostruzione;
  - ampliamento e/o sopraelevazione;
  - restauro e ristrutturazione edilizia;
  - cambio di destinazione d'uso.
3. Il certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta nel permesso di costruire. Esso certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità.
4. In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla Il Permesso di costruire e loro eventuali e successive varianti.
5. L' Ufficio Tecnico comunale competente, acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art. 63 precedente, nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con riferimento agli elementi oggettivi definiti e alle modalità di controllo proposte nelle schede allegate.
6. Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesta per una volta l'integrazione della documentazione.
7. Ove non si provveda a visita ispettiva da parte del Responsabile dell'Ufficio competente, l'agibilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione della richiesta, completa delle attestazioni e certificazioni di cui all'art. 63. Nei successivi 180 giorni la struttura comunale competente può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. (D.P.R. 425/94).
8. La dichiarazione di non agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici, che, ai sensi dell'art. 45 della Legge 47/85, devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già sottoscritti.
9. Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi, mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di denuncia e relativo nulla osta del settore Igiene Pubblica dell'ULSS, in ordine al rispetto della normativa particolare alla specifica attività.
10. Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'ULSS che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie. Spetta comunque al Responsabile dell'Ufficio il rilascio di idoneo provvedimento autorizzatorio.
11. Resta valido il potere di dichiarazione di inagibilità ex art. 26 T.U.

#### **Art. 65 - Dichiarazione di non agibilità**

1. Le condizioni di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile dell'Ufficio che, acquisito il parere del settore Igiene pubblica dell'ULSS e a seguito di verifica tecnica

- da parte della struttura comunale competente riscontra una o più condizioni di seguito elencate.
2. Per le abitazioni esistenti devono ricorrere almeno uno (o più di una) delle seguenti situazioni:
    - rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:
      - la mancanza di acqua corrente;
      - la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione;
      - la mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
      - la mancanza di rispetto delle destinazioni d'uso
    - rispetto all'utilizzo dei locali:
      - non ci sia un ricambio d'aria sufficiente;
      - ci siano altezze medie dei locali inferiori a quelle indicate nel presente R.E.;
      - si riscontri una superficie inferiore a quelle richieste dal D.M. 5 luglio 1975;
    - rispetto alla destinazione d'uso dei locali:
      - siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box, ecc.;
    - rispetto a situazioni di pericolo:
      - quando l'edificio sia interessato alla presenza di gas, materiali ecc. pericolosi, nocivi e/o inquinanti.
  3. Per le strutture produttive: la dichiarazione di non agibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al punto 2.
  4. La dichiarazione di non agibilità comporta per il Responsabile dell'Ufficio l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile dalle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.
  5. I requisiti igienico-sanitari vanno accertati, in relazione alla normativa vigente, alla data in cui era stata rilasciato il permesso di costruire o nella quale erano stati ultimati i lavori nel caso di mancanza di permesso di costruire.
  6. Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.
  7. Non può essere rilasciato il certificato per nuove costruzioni, realizzate senza il permesso di costruire o in totale difformità rispetto al progetto approvato, e che siano in contrasto con vigente strumento urbanistico.

**TITOLO VI°**  
**CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI**

**Art. 66 - Caratteristiche edilizie di cortili, patii, lastrici solari e cavedi**

1. I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
2. La distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio - limitatamente alla parte sovrapponibile - non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00 qualora le finestre riguardino locali abitabili, e a ml. 5,00 in ogni altro caso. Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici, qualora il rapporto tra profondità e larghezza sia inferiore a 1/3.
3. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20 % dell'area del cortile stesso.
4. Nel caso di cortili delimitati da mure di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra la superficie del cortile e superficie dei muri del perimetro.
5. I patii devono avere una superficie non inferiore al 40% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
6. Il patio deve essere interamente compreso all'interno di un'unica unità abitativa e completamente delimitato da fabbricazione.
7. La distanza minima tra le pareti che delimitano il patio non deve essere inferiore all'altezza della parete più elevata, con un minimo di ml. 6,00.
8. I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.
9. I cortili ed i patii devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio.
10. I cortili chiusi, nel caso servano più unità abitative, devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
11. La superficie del cavedio non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro del cavedio stesso ferme restando le superfici minime di cui al comma successivo.
12. Le dimensioni minime dei cavedi non dovranno essere inferiori a:

|                 |           |             |          |
|-----------------|-----------|-------------|----------|
| Altezza         | Area      | Lato minore | Diametro |
| fino a ml. 8,50 | mq. 12,00 | ml. 3,00    | ml. 4,00 |
| oltre ml. 8,50  | mq. 16,00 | ml. 4,00    | ml. 4,50 |
13. Nei cavedi devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche, una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno e deve essere garantita l'accessibilità per la manutenzione ordinaria.

**Art. 67 - Impianti tecnologici**

- 1: Le costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, etc.,

debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 1,50.

#### **Art. 68 - Decoro degli edifici**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tal riguardo il Responsabile dell'Ufficio ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Responsabile dell'Ufficio deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

#### **Art. 69 - Parcheggi privati e spazi scoperti**

1. Per ogni edificio residenziale dovrà essere individuata, all'interno della superficie fondiaria, un'area da destinarsi alla sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi, nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume lordo.  
Qualora trattasi di edifici a blocco con 4 o più unità immobiliari residenziali o ad esse assimilate, fatto salvo il computo complessivo dell'area di sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi determinata come al capoverso precedente, almeno un posto auto per unità immobiliare, della superficie minima di mq. 15.00, dovrà essere ricavato all'interno del volume lordo dell'edificio.  
Nell'ambito delle aree di sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi di cui ai capoversi precedenti, per ogni unità immobiliare residenziale o ad essa assimilata, dovrà sempre essere garantita una superficie a parcheggio effettivo delle dimensioni minime di ml. 2.50\*5.00.
2. Sono spazi scoperti ai sensi del presente articolo, tutti gli spazi pubblici o privati, di pertinenza delle unità edilizie.
2. Negli spazi scoperti, nelle zone non coltivate, è prescritta la sistemazione a verde di tutti gli spazi non strettamente connessi con i percorsi d'accesso alle unità edilizie, in modo da ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.
4. A tal riguardo il Responsabile dell'Ufficio ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
5. Il Responsabile dell'Ufficio ha la facoltà di imporre la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
6. Il Responsabile dell'Ufficio deve, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

#### **Art. 70 – Recinzioni**

1. Le recinzioni sono ammesse, oltre che per delimitare le aree pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli e produttivi, anche per delimitare le aree destinate a servizi e/o

- attrezzature pubbliche, nonché per delimitare fondi agricoli.
2. All'interno delle zone residenziali sono vietate le recinzioni ad altezza piena realizzate in elementi prefabbricati in calcestruzzo o in materiale plastico.
  3. All'interno delle aree agricole le recinzioni devono rispettare i criteri di cui al sottoparagrafo "Recinzioni" dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione
  4. Nel caso di recinzioni realizzate in muratura con tipologia tradizionale può essere consentita un'altezza massima di 1.50 ml, anche completamente piena: sono consentite altezze diverse qualora si rendesse opportuno a parere della commissione edilizia il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.
  5. Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato ( Piani Attuativi, Progetto Unitario, ecc. ) ciascuna recinzione andrà ricondotta a caratteristiche tipologiche unitarie eventualmente indicate dalla Commissione Edilizia.
  6. Nelle aree agricole le recinzioni delle aree private possono essere concesse , limitatamente all'area pertinenziale dei fabbricati, solo in caso di protezione per la pubblica e personale incolumità; devono essere realizzate con reti metalliche, siepi e strutture tradizionali. Nel caso di impiego di reti metalliche non possono avere uno zoccolo in muratura di altezza fuori terra superiore ai 30 cm.
  7. In particolare le siepi di altezza non superiore a mt. 1.00 debbono distare dal confine stradale almeno mt. 1.00.
  8. Le siepi di altezza superiore a mt. 1.00 debbono distare dal confine stradale almeno mt. 3.00.
  9. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.
  10. Fuori dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 3, comma 8, del D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni (Nuovo codice della strada), ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le recinzioni di cui al primo periodo devono essere realizzate in allineamento a quelle già esistenti ovvero, nei casi in cui sia impossibile individuare una recinzione preesistente, ad una distanza dal confine stradale conforme a quanto disposto dall'art. 26, commi 7 e 8, del D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada).
  11. Sono fatte salve specifiche norme contenute nelle N.T.A., relativamente alle singole Z.T.O.
  12. E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio prescrivere distanze superiori allo scopo di garantire il campo visivo necessario.

Sono sempre fatte salve le distanze previste dal "Nuovo Codice della Strada".

#### **Art. 71 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico o ad uso pubblico**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 4,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi , per sporgenze non superiori a cm. 50, e fino a 50 cm. dal filo esterno del marciapiede
  - b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo dev'essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 a la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo

- esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
5. Sotto i portici a sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti aventi superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Art. 72 - Altezza minima della falda del tetto**

1. Altezza minima dalla linea di gronda della falda del tetto da terra: non deve essere inferiore a ml. 2,20.

#### **Art. 73 - Comignoli antenne, mensole a sovrastrutture varie**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.  
Non è ammessa la posa in opera di elementi tecnologici (ad es. impianti di condizionamento o simili) aggettanti dal filo della facciata esterna.

#### **Art. 74 - Coperture**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche delle tipologie previste nelle N. T. A..

#### **Art. 75 - Scale esterne**

1. Non sono ammesse le scale esterne.  
Sono ammesse unicamente le scale esterne prescritte per ragioni di sicurezza.

#### **Art. 76 -Marciapiedi**

1. Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il Responsabile dell'Ufficio può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata, l'area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata, a cura e spese del proprietario frontista.

#### **Art. 77 - Portici pubblici o ad uso pubblico**

1. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
2. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio rimangono di proprietà privata.

3. L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

**Art. 78 - Apertura di accessi e strade private**

1. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
2. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati convenientemente.
3. Per ogni accesso carrabile e pedonale deve essere garantito un idoneo deflusso delle acque.
4. Ogni nuovo accesso carrabile dovrà essere arretrato di almeno 5 ml. dal ciglio stradale salvo installazione di meccanismo automatico di apertura con comando a distanza.

**Art 79 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e cartelli pubblicitari stradali.**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - a) segnaletica stradale e turistica;

**TITOLO VII°  
NORME IGIENICO SANITARIE**

**Capitolo I° - Prescrizioni igienico costruttive**

**Art. 80 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

1. Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d' arte del costruire e le norme di Igiene vigenti.
2. È vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni acquitrinosi o utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dagli enti e organi competenti.

**Art. 81 - Fondazioni: tipo, materiali e dimensioni**

1. Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni, cui sono sottoposte.
2. In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica; devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

**Art. 82 - Muri perimetrali**

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici, ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico.
2. I muri esterni devono essere intonacati, ovvero dotati di idoneo rivestimenti, ovvero realizzati in muratura a faccia - vista, le pareti perimetrali degli edifici devono essere asciutte e nelle superfici interne delle pareti non si deve avere condensazione.

**Art. 83 - Misure contro la penetrazione di animali**

1. In tutti i nuovi edifici vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di animali in genere.
2. Nei sottotetti vanno protette, con griglie o reti, tutte le aperture di aerazione.
3. Nelle cantine sono da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le bocche di lupo, e tutte le aperture in genere. Parimenti vanno protetti i fori di aerazione dei vespai di isolamento.
4. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature e interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
5. I cavi elettrici, telefonici, per la TV, per l'illuminazione devono essere posti in canalizzazioni stagne, per gli impianti che, per particolari esigenze, devono avere canalizzazioni esterne (tubazioni del gas, pluviali, etc.) va prevista l'installazione in determinati punti di tronchi di cono ben fissati per impedire la risalita dei ratti.

#### **Art. 84 - Protezione dall'umidità**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportune impermeabilizzazioni che impediscano l'imbibizione delle murature per capillarità.
2. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm., o isolati dal terreno mediante idonea guaina impermeabilizzante.
3. Per i locali abitabili, è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente.
4. Per le abitazioni che per l'orografia del terreno hanno un lato addossato a un rilievo montuoso, deve essere previsto un muro di sostegno e un canale di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### **Art. 85 - Convogliamento delle acque meteoriche**

1. I tetti, le coperture e le superfici fabbricate in genere, esposti alle acque meteoriche, devono essere predisposti, costruiti od organizzati in modo tale da permettere la raccolta, il convogliamento e l'allontanamento delle acque stesse.
2. Le acque meteoriche, raccolte dai tetti e delle coperture in genere, devono essere convogliate su linee di compluvio o a mezzo di canali di gronda ottenuti con sagomatura dei getti in calcestruzzo, destinati a formare i cornicioni e per impiego di veri e propri canali in lamiera zincata o in altro metallo non ossidabile.
3. Le tubazioni verticali, di norma devono essere isolate e indipendenti dalle murature e devono essere di sviluppo tale per cui sia garantito il convogliamento delle acque meteoriche fino alla loro immissione nella rete di fognatura.
4. Nel punto d'innesto dei tubi pluviali sulla rete di fognatura orizzontale, devono essere predisposti opportuni pozzetti muniti di sifone e di sfiato e comunque nel rispetto delle prescrizioni date dall'Ente competente.
5. Nel caso in cui la fognatura comunale non esista ancora e salvo l'obbligo di doversi allacciare alla medesima non appena approntata, le acque meteoriche potranno essere lasciate defluire liberamente alla base dei pluviali.
6. Dovrà comunque essere posta in opera alla base del pluviale almeno una lastra in pietra o in calcestruzzo e dovranno essere eseguiti tutti gli accorgimenti atti a far defluire le acque a distanza dai muri di perimetro e secondo percorsi che non risultino pregiudizievoli per il passaggio e per il decoro pubblico.
7. In tutti quei casi per i quali l'orientamento delle pendenze dei piani esposti alle acque meteoriche può essere eseguito verso l'interno della proprietà privata, è fatto divieto di assoggettare l'area pubblica a servitù di stillicidio.

#### **Art. 86 - Isolamento termico**

1. Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; a tal fine valgono norme di cui al D.P.R. 1052/77, nonché quelle della L. 10/91 e dei relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

### **Art. 87 - Impianto di riscaldamento**

1. La progettazione, la messa in opera e l'esercizio degli impianti di riscaldamento deve essere conforme a quanto previsto dalle LL. 46/90 e 10/91, e dai relativi decreti di attuazione o delle leggi in vigore in materia.

### **Art. 88 - Requisiti acustici passivi**

1. Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, la progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno essere conformi ai requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5.12.97.

### **Art. 89 - Requisiti dell'illuminazione esterna**

1. La progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna deve essere conforme alle norme di cui alla L.R. 22/9753 e al Piano Regionale di Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso.

### **Art. 90 - Approvvigionamento idrico**

1. Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno. L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme. In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'ente erogatore.
2. L'acqua potabile provenienti da pozzi o sorgenti private, deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'ULS ai sensi del D.P.R. 236/88 e del D.M. 26.3.91. Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.
3. Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

### **Art. 91 - Fumi, polveri ed esalazioni**

Oltre alle norme generali (U.N.I. – C.I.G. di cui alla L. 1083/71 e D.M. 7.6.1973) si dovrà tener conto delle seguenti norme.

1. Il Responsabile dell'Ufficio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura.
2. Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura e la bocca di emissione deve essere ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza, devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base, ed essere sopraelevati di almeno mt. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere adeguatamente isolati dalle strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e locali contenenti materiali combustibili.
4. Il Responsabile dell'Ufficio fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **Capitolo II° - Fognature**

### **Art. 92- Condotti e bacini a cielo aperto**

1. Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.), è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

#### **Art. 93 - Condotti chiusi**

1. Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni a pendenza, e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

#### **Art. 94 - Depurazione degli scarichi**

1. In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite nel rispetto della normativa vigente.
2. Il Responsabile dell'Ufficio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
3. Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..
4. Il Responsabile dell'Ufficio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo.

#### **Art. 95 - Allacciamenti**

1. Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate a meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle disposizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti; tutti gli allacciamenti sono subordinati all'osservanza delle vigenti norme in materia.

#### **Art. 96 - Fognature degli strumenti urbanistici attuativi**

1. Le reti di fognatura degli strumenti urbanistici attuativi devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.
2. Il Responsabile dell'Ufficio ha comunque la facoltà, sulla base di programmi deliberati dal Comune, di richiedere, che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

#### **Art. 97 - Fognature singole**

1. In mancanza di rete idonea, gli scarichi devono adeguarsi con quanto stabilito dal Regolamento comunale di fognatura, se in vigore, o con quanto stabilito della normativa regionale in materia: Piano Regionale di Risanamento delle Acque (P.R.R.A.). Dimensioni, materiali e modalità costruttive sono stabilite dal D.Lgs. 152/99 e D.M. Ambiente 26.5.99 e della Delibera Interministeriale 4.2.1977.

#### **Art. 98 - Prescrizioni particolari**

1. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali,

impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di gronda del tetto.

2. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
3. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminante delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.
4. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti in particolari soluzioni architettoniche.

#### **Art. 99 – Immondizie**

1. Nelle zone ove il servizio non viene effettuato con scadenza periodica i fabbricati devono dotarsi di una idonea attrezzatura per la raccolta dei rifiuti convenientemente ubicata e riparata al fine di non venire meno al pubblico decoro.
2. Nei P.A. si prescrive la dotazione di un'area minima di 0.3 mq/ab insediabili in aggiunta degli standards primari, con un minimo di 20 mq. Tale area dovrà essere opportunamente perimetrata, facilmente lavabile, e mascherata su tre lati da siepe

#### **Capitolo III° - Ambienti interni**

##### **Art. 100 - Requisiti degli alloggi**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie al nucleo familiare, e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o perlomeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. Deve essere prevista la possibilità di isolare in modo conveniente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari e anche le aree destinate al dormire se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che si svolgono.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): verande, tavernette, bagni, lavanderia, spogliatoi, guardaroba, corridoi, etc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): depositi, ripostigli, centrali termiche, magazzini garage, etc..
4. I requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione per i soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività, assimilabili agli spazi di abitazione.
5. Nessun locale di abitazione, così come definito come al precedente comma 3, può essere posto, in tutto o in parte, al di sotto del piano medio di campagna.

##### **Art. 101 - Altezze minime**

1. Nei locali di abitazione devono essere garantite le seguenti misure:
  - a) l'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo di cui al precedente art. 100, 3° comma, lett. a), è fissata in un minimo di ml. 2,70; per gli spazi accessori, di cui al precedente art. 100, 3° comma lett. b), l'altezza è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2,20 per gli spazi di servizio, di cui al precedente art. 100, 3° comma, lett. c);
  - b) in caso di soffitto non orizzontale vedasi art. 18.A, "Sottotetti e mansarde".
  - c) per i locali con soffitti a volte, l'altezza media è considerata come la media aritmetica tra la saetta o quella del colmo della volta stessa misurata dal pavimento al loro intradosso.
2. Fatto salvo il rispetto di normative speciali i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di ml. 3,00 (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, etc.).
3. Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 relativamente alle altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nel precedente art. 18.B.
4. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti sentito il parere dell'ULS secondo i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.99. Sono fatte salve le misure minime ammissibili dai singoli gradi di protezione 1 – 2 – 3 delle N.T.A.

#### **Art. 102 - Superfici minime**

1. I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5.7.1975 e comunque devono essere garantite le seguenti misure:
  - a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00, il lato minimo di almeno ml. 2,00 con cubatura netta non inferiore a mc. 24,00; per i locali alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale; siano disimpegnati unicamente dal locale medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20;
  - b) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie netta abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; per gli alberghi, pensioni, locande e similari, le stanze da letto possono avere una superficie minima di mq. 8,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone;
  - c) nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico o architettonico, sono consentiti parametri inferiori, sentito il parere dell'ULS, con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.99.

#### **Art 103 - Dotazione degli alloggi**

1. Tutti gli alloggi, oggetto di intervento, devono essere dotati dei seguenti locali (superfici nette):
  - a) stanza di soggiorno di mq. 14,00;
  - a) posti di cottura di almeno mq. 4,00 comunicanti con il soggiorno ovvero cucina di mq. 9,00;
  - b) il posto cottura e la cucina possono costituire con il soggiorno un unico vano;
  - d) camere da letto di almeno mq. 9,00, se per una persona, e mq. 14,00 se per due persone;
  - e) un locale servizio igienico di almeno mq. 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;
2. È consentito l'alloggio monostanza con superficie utile minima, (esclusi il servizio igienico e l'angolo cottura), non inferiore a mq. 35,00 se per una persona e non inferiore a mq. 45,00 se per due persone; in essi dovranno inoltre essere previsti: un servizio igienico

aerato e illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq. 4,00 opportunamente disimpegnato dal locale soggiorno e un angolo cottura di almeno mq. 4,00.

Gli alloggi monostanza non potranno comunque rappresentare più del 15% del totale del numero degli alloggi previsti in progetto.

3. Sono fatti salvi i parametri di cui alle lettere a) e b) del 1° comma della L.R. 12/99.
4. Nelle cucine e nei posti di cottura va assicurata l'aspirazione dei fumi e dei vapori da allontanare mediante canna di esalazione (dotata di scarico a condensa) con espulsione all'esterno, garantendo il necessario afflusso d'aria compensativa, che deve tenere conto della concomitante presenza di impianti a combustione (UNI-CIG 7129/92 punto 3.4).
5. La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,02, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m. 0,90 del pavimento.
6. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile. Nel caso di interventi di restauro su edifici di particolare pregio storico architettonico, sono consentite misure inferiori sentito il parere dell'ULS e con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.99.
7. Nel caso di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 vedasi art. 18.B del presente R.E.
8. Le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna.
9. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione devono essere serviti di adeguato impianto illuminazione notturna, anche temporizzato.
10. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile, sia di giorno che di notte.
11. Debbono sempre rispettarsi le prescrizioni relative alle aree minime dei posti macchina ex art. 69 precedente.

#### **Art.104 - Ventilazione ed aerazione**

1. Oltre le norme generali, (UNI-CIG di cui alla L. 1083/71, e D.M. 7.6.1973 e ogni successiva modifica ed integrazione) si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme che seguono.
2. La superficie illuminante e di aerazione viene computata in base al serramento apribile.
3. I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alla quantità di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotte dalle persone, alle concentrazioni ammissibili alla portata di aria necessaria per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.
4. I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione meccanica permanente devono essere ottenuti mediante aperture dei serramenti, di parte di questi o da altri dispositivi.
5. In ogni caso deve poter essere garantito un costante e continuo ricambio dell'aria interna senza causare molestia agli occupanti. Sono pertanto vietati tutti i sistemi di chiusura mediante infissi assolutamente e totalmente ermetici che non consentano una aerazione del locale, ancorché minima.

6. Le doppie finestre possono essere installate solo se non ostacolano l'aerazione naturale del locale.
7. I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una adeguata ventilazione naturale devono essere condizionati o ventilati a seconda delle caratteristiche morfologiche delle attività previste, rispettando quanto disposto dall'art. 9 della Circolare Regionale n. 13 del 1 luglio 1997.
8. La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60 per il ricambio dell'aria.
9. Nel caso di bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve essere tale da assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 voluminosa se in espulsione continua ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente.
10. Gli spazi di servizio che non abbiano idonea finestratura dovranno essere serviti di idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.
11. Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

#### **Art. 105 - Condizionamento: caratteri generali degli impianti**

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria generalmente devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità, di purezza dell'aria idonee ad assicurare le seguenti caratteristiche:
  - a) il minimo dell'aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc./persona/ora nei locali di uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
  - b) temperatura di  $20 \pm 1$  C° con U.R. 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° con U.R. di 40-60% e comunque una differenza di temperatura fra aria esterna e interna non inferiore a 7 C°;
  - c) la purezza dell'aria deve essere garantita con idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
  - d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata da pavimento fino ad una altezza di m. 2,00.
2. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, ambienti di lavoro, etc..
3. Le prese d'aria esterne devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno ml. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno ml. 6,00 se su spazi pubblici e devono rispettare i limiti di rumorosità fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.
4. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza di parte di questa emissione sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

### **Art. 106 - Installazione di apparecchi a combustione**

1. Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura cibi, etc., deve affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione totale di almeno 6 cmq. per ogni Kcal/h con un minimo di 100 cmq. a secondo quanto indicato dalle norme UNI - CIG.
2. Nelle stanze da bagno e in altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua é proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
3. Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24.11.1984 (G.U. - s.o. n. 12 del 15.1.1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto, nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG 7129 (G.U. 3.5.1993) a norme UNI-CTI 10344; deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo (L. 46/90). La manutenzione degli impianti deve essere eseguita da personale specializzato con cadenza annuale.

### **Art.107 - Impianto elettrico**

1. Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico realizzato a regola d'arte, secondo le prescrizioni di cui alla L. 5 marzo 1990, n. 46 ed al D.P.R 477/91.
2. Negli edifici soggetti alle disposizioni del D.P.R. 503/96 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di ml. 0,90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dal citato D.P.R., relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Art. 108 - Dotazione dei servizi igienici**

1. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine devono avere, oltre ai requisiti generali, le seguenti caratteristiche particolari:
  - a) pavimenti a pareti perimetrali sino ad un'altezza di ml. 2,00 di regola piastrellate o comunque costruiti di materiale liscio, lavabile, impermeabile e resistente;
  - b) essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - c) avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
  - d) i locali per servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno; per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
2. I locali per uffici devono essere dotati di un servizio igienico per i primi 60 mq., oltre tale superficie devono essere divisi per sesso e quantificati in ragione del numero degli addetti.
3. L'illuminazione artificiale e la ventilazione forzata nei servizi igienici può essere consentita nei seguenti casi:
  - a) nelle abitazioni civili che abbiano già un locale con servizi igienici aventi le caratteristiche sopra descritte; può essere consentita anche la comunicazione diretta

con i soli locali a camera da letto e la superficie del pavimento può essere inferiore a mq. 4,00;

- b) negli alberghi, pensioni e similari, quando il servizio sia ad uso esclusivo di una camera; in tale caso non necessita di zona filtro;
- c) nei soli negozi non adibiti a vendita di prodotti alimentari quando al locale WC si acceda dal retro negozio, non è prevista la zona filtro;
- d) nei magazzini non adibiti a vendita di prodotti alimentari; in questo caso non è prescritta la zona filtro;
- e) negli uffici, esclusivamente per i WC.

#### **Art. 109 - Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il P.T. devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1,00 per ogni piano, salvo i casi in cui la prescrizione è in contrasto con le norme di sicurezza per la prevenzione incendi.  
Nelle nuove costruzioni deve essere previsto nelle scale almeno un pianerottolo intermedio per ogni piano; né sono ammessi gradini a "pié d'oca".
2. Potrà essere consentita l'illuminazione e l'aerazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere di mq 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente ed agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione. I vetri che costituiranno pareti sul vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
4. Nei vani scala è vietato di realizzare aperture di finestre per l'aerazione dei locali contigui. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
5. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a ml. 0,90.
6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza tra i punti più vicini fra il primo gradino e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a ml 0,40.
7. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti con un minimo di ml. 1,20 e riducibile a ml. 1,00 nel caso di restauri o ristrutturazioni ove vi sia servizio di ascensore.
8. Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazione, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a ml. 1,20 ma con minimo di ml. 1,00.
9. I gradini delle scale devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) alzata massima cm. 20; l'altezza massima dell'alzata è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione;
  - b) pedata non inferiore a cm. 30 per le scale di uso comune ed a cm. 25 per le altre; la pedata minima è consentita solo in casi particolari e per progetti di ristrutturazione.
10. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scale a chiocciola coperte per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata minima di cm 25 escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno ml. 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di alzata indicati nel comma precedente.
11. Le scale a chiocciola che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, etc. devono avere un diametro minimo non inferiore a ml. 1,30.
12. Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a ml. 0,50 del piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali aperture dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.
13. In tutti gli immobili con più di tre livelli (fuori terra e non) deve essere previsto un ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini;

l'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap. Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

14. In ogni caso le dimensioni del vano ascensore dovranno consentire la realizzazione di una cabina di dimensioni non inferiori a ml. 1,5 di lunghezza e ml. 1,40 di larghezza.
15. La porta della cabina deve avere luce minima libera pari a ml. 0,90; sul ripiano di fermata anteriormente alla porta della cabina deve esservi uno spazio libero di non meno di ml. 2,00 di profondità.

#### **Art. 110 - Piani seminterrati e sotterranei**

1. I piani seminterrati e i sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad uso abitazione; essi potranno essere destinati a locali accessori o di servizio, come definiti dal precedente art. 100, 3° comma, lett. b), sempre e che il materiale che viene stivato non sia facilmente putrescibile, maleodorante e comunque tale da recare noia e molestia.
2. I vani seminterrati ed interrati devono essere ventilati ed illuminati a mezzo di fori aperti su spazi liberi, di conseguenza essi dovranno essere muniti di drenaggi sufficienti e dovranno essere realizzati mediante l'impiego di materiale idrofugo, ricorrendo alla formazione di opportune intercapedini.

#### **Art. 111 - Volumi tecnici**

1. Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile.
2. Sono pertanto da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere i serbatoi idrici, l'autoclave, gli extra corsa ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali sgombero e simili.

### **Capitolo IV°- Costruzioni a destinazione speciale**

#### **Art. 112 - Edifici e locali di uso collettivo**

1. Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni :
  - a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
  - b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
  - c) deve in ogni caso essere sempre prevista una superficie apribile pari ad almeno 1/100 della superficie in pianta;
  - d) per i locali destinati al commercio, per le imprese con superfici accessibili di vendita al pubblico superiori a 400 mq., anche derivanti dalla sommatoria di unità

parziali facenti parte lo stesso complesso condominiale, vale quanto previsto dalla circolare regionale 12/97 in materia di aeroilluminazione naturale e artificiale;

2. Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 100 per i locali destinati ad usi individuali;
3. Inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili ed impermeabili fino all'altezza di ml. 2,00;
  - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento non possono avere altezze inferiori al soffitto;
  - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
  - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.
4. Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie destinazioni.

#### **Art. 113 - Barriere architettoniche**

1. Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
2. Per quanto non esplicitamente previsto da questo articolo si richiama il precedente art. 112 oltre le norme di cui all'art. 1 della L. 13/89.

#### **Art. 114 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse**

1. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.
2. Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori e assimilabili.
3. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

#### **Art. 115 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli**

1. Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 100 e seguenti.
2. Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

#### **Art. 116 - Impianti al servizio dell'agricoltura**

1. Fatte salve le specifiche normative in materia di igiene veterinaria derivanti da legislazione nazionale e/o europea, i ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; in ogni caso devono essere adeguatamente aerati in relazione al tipo di allevamento.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, per convogliare il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
5. Tutte le stalle devono essere provviste di concimaie e vasconi per il contenimento del liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili situati a distanza non minore di 200 ml. da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.
6. Il cortile e le aie annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.
7. Le nuove stalle e i locali di ricovero del bestiame dovranno distare non meno di 25 ml. dalle abitazioni, ad eccezione di quella dell'operatore agricolo, e non meno di 50 ml. dai centri abitati esistenti e previsti; negli edifici preesistenti non si possono costruire alloggi o vani destinati ad uso abitativo sopra le stalle.
8. Le concimaie dovranno essere situate a una distanza non inferiore a 25 mt., dalle abitazioni e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile.
9. Le vasche per accumulo dei liquami dovranno essere dimensionate secondo i dettami del P.R.R.A. e alle successive circolari esplicative.

## **Capitolo V° - Prevenzione dai pericoli di incendio**

### **Art. 117 - Locali per la lavorazione di materiali combustibili**

1. I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

### **Art. 118 - Impiego di strutture lignee**

1. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre il grado di partecipazione alla combustione.

### **Art. 119 - Parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi**

1. È richiesto di acquisire il parere di conformità del progetto alle norme tecniche di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982, e nelle tabelle A e B del D.PR 689/59.

### **Art. 120 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco**

1. Prima del rilascio del certificato di agibilità concernente gli edifici di cui al precedente articolo, il responsabile dell'attività deve acquisire il certificato di prevenzioni incendi o la dichiarazione di inizio attività vistata dal competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

### **Art. 121 - Particolari prevenzioni cautelative**

1. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie e intercapedini; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di

colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati, escluso quelli funzionanti a GPL solo se rispettate le cautele di cui all'art. 106.

2. Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.
3. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili o di locali contenenti materiali combustibili.
4. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simile, forni metallurgici, fucine, ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali di idonea resistenza al fuoco.

#### **Art. 122 - Uso di gas in contenitori**

1. I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolate dal locale di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, negli attraversamenti di muri la tubazione medesima deve essere posta in guaina sigillata verso la parete interna del locale e aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

#### **Capitolo VI° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

##### **Art. 123 - Scavi e demolizioni**

1. Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.
2. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.
3. Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana, le norme di sicurezza ai sensi della L. 494/96 e deve essere evitato il polverio.

##### **Art. 124 - Movimento ed accumulo dei materiali**

1. Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.
2. Solo nel caso di necessità, il Responsabile dell'Ufficio, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

#### **Art. 125 - Movimenti di terra e muri di contenimento**

1. Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con il Permesso di costruire.
2. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.
3. Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare, di norma l'altezza di m. 1.50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2.00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

#### **Art. 126 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico**

1. Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente comunicato al Responsabile dell'Ufficio, che valuterà l'opportunità di disporre la sospensione dei lavori in corso.
2. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.
3. E' vietato collocare cartelli ed altri mezzi di pubblicità sugli edifici e nei luoghi di interesse storico ed artistico, su statue, monumenti, fontane monumentali, mura e porte della città, sugli altri beni di cui all'art. 22 della L.1089/39, sul muro di cinta e nella zona di rispetto dei cimiteri, sugli edifici adibiti a sede di ospedali e chiese e nelle loro immediate adiacenze.
4. Nelle località di cui al primo comma e sul percorso d'immediato accesso agli edifici di cui al secondo comma può essere autorizzata l'installazione, con idonee modalità d'inserimento ambientale, dei segnali di localizzazione turistici e d'informazione di cui agli artt: 131, 134, 135 a 136 del regolamento emanato con il D.P.R. 495/92.

#### **Art. 127 - Sicurezza e funzionalità delle opere, stabilità del territorio**

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al D.M LL.PP. 11.3.1988:
  - il progetto per l'esecuzione di indagini sui terreni, intesi quali terre o rocce nella loro sede;
  - il progetto per la costruzione e il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
  - lo studio della stabilità dei pendii naturali;
  - il progetto di stabilizzazione dei pendii naturali e il progetto di scavi;
  - il progetto di discariche e colmate;
  - il progetto di interventi di consolidamento di ammassi di terreni a rocce;
  - il progetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno;
  - lo studio di fattibilità di opere e insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
  - lo studio e la valutazione degli effetti di emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.
2. Le norme di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988 si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale.

## TITOLO VII - INTERVENTI EDILIZI

### Art. 128 - Intervento edilizio diretto

1. Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo, il Responsabile dell'Ufficio autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).
2. Il Titolare del permesso di costruire, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.
3. Qualora il rilascio del singolo permesso di costruire sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificio circostante.
4. Nel caso il P.R.G. indichi Unità Minime di Intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che potrà essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.
5. Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salva la necessità di rispettare le tipologie edilizie in atto nella zona o gli allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.
6. Nel caso non si raggiunga il 75%, debbono comunque essere corrisposti gli oneri relativi a tale percentuale.
7. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura prevista dalla vigente legislazione.
8. Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio, potrà esserne prevista la monetizzazione.
9. Quando è consentito l'intervento edilizio diretto, ma il P.R.G. determina solo l'indice di edificabilità territoriale, l'indice fondiario sarà determinato aumentando del 20% i valori dell'indice territoriale.

### Art. 129 - Interventi su edifici esistenti

1. Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salva diversa prescrizione puntuale delle N.T.A., possono essere oggetto di ogni intervento edilizio, compresa la demolizione con ricostruzione, anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona.
2. E' consentita la demolizione-ricostruzione fino alla conservazione dei preesistenti parametri ed indici, salvo che ciò non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, solo se viene prevista una destinazione conforme a quella di zona.
3. La demolizione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del P.R.G. o che possono essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità.
4. Gli edifici rurali e/o loro parti non più funzionali alla conduzione del fondo, individuati dal P.R.G., potranno essere riutilizzati con nuova destinazione.
5. Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.

**Art. 130 - Costruzioni interrato**

1. Per essere considerate interrate, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno, che deve rispettare l'andamento naturale, con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso ed avere altezza minima non inferiore a mt. 2.20.
2. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie. E' in ogni caso vietata la residenza; mentre sono ammesse le destinazioni produttive, commerciali e di servizio purché ne esistano i requisiti igienico - sanitari prescritti.
3. Le costruzioni interrate non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo per un'altezza superiore a cm. 50 misurati all'estradosso del solaio di copertura; diversamente va computato tutto il volume emergente dal piano campagna.  
Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; non sono soggette al rispetto delle distanze dalle strade: debbono garantire, in ogni caso, la sicurezza della transitabilità di qualsiasi componente di traffico ammessa sulla strada stessa.
4. Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aerazione e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.
5. Per l'accesso a locali interrati è consentita una rampa di accesso che per almeno 5.00 m. dal ciglio strada deve essere orizzontale; nel tratto residuo può giungere ad una pendenza massima del 20% e le murature laterali devono essere adeguatamente protette.
6. Le costruzioni interrate vengono realizzate a rischio e nessuna responsabilità o onere può essere addebitato all'Amministrazione Comunale, qualora le stesse fossero oggetto di infiltrazioni o allagamenti a qualsiasi fatto imputabili.
7. Sono fatte salve eventuali norme puntuali più restrittive contenute nelle N.T.A.

## TITOLO VIII°

### NORME FINALI

#### **Art. 131 - Potere di deroga**

Il Responsabile dell'Ufficio, ai sensi dell'art. 14 T.U., può rilasciare il permesso di costruire in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolare Generale e nel rispetto della destinazione di zona quando sia prevista la realizzazione, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico non rientranti nei limiti degli indici di zona.

Il Consiglio Comunale deve comunque esprimere parere favorevole determinando il limite dell'esercizio del potere di deroga, prefissando le condizioni per la realizzazione dell'intervento e imponendo, (ove necessario per un controllo della destinazione d'uso dell'immobile), la sottoscrizione da parte dell'Ente, Società o privato beneficiario, di un vincolo che renda inalienabile e/o incommerciabile l'edificio o impianto almeno per un decennio.

Va comunque richiesta la messa a disposizione degli standards urbanistici rapportati al volume autorizzato.

Il potere di deroga alle previsioni urbanistiche non può comunque comportare il raddoppio della volumetria concedibile in base alle norme, un'altezza degli edifici o impianti completamente avulsa dall'ambiente fisico circostante.

Ai fini del presente articolo sono considerati di interesse pubblico gli edifici o gli impianti che, indipendentemente dal soggetto, pubblico e/o privato che ne propone la realizzazione, sono stabilmente destinati a funzioni di carattere generale, propri della Pubblica Amministrazione intesa in senso ampio.

#### **Art. 132 - Interventi d'ufficio**

Salva l'applicazione delle sanzioni di legge, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Responsabile dell'Ufficio farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere, ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

\*\*\*\*\*

