

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

(Adottato dal Consiglio Comunale di Cosenza nella seduta del 22 maggio 1995 n° 31 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Calabria n° 299 del 8 giugno 1996)

# CAPITOLO I

## NORME PRELIMINARI

### Art. 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio.

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica e edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione del P.R.G. e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

### Art. 2 - Definizioni.

- 1) **Costruzione** - Ai fini del presente regolamento per “costruzione” (oppure “edificio” o “fabbricato”) si intende:
  - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l’impiego di altro materiale;
  - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) **Fronte** - Per “fronte” di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
- 3) **Ricostruzione** - Per “ricostruzione” si intende qualsiasi intervento che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita, da demolire o crollata.
- 4) **Ampliamento** - Per “ampliamento” si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 5) **Sopraelevazione** - Per “sopraelevazione” si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte della costruzione esistente.
- 6) **Ristrutturazione edilizia** - Per “ristrutturazione edilizia” si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (ristrutturazione parziale o integrale).

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.
- 7) **Ristrutturazione urbanistica** - Per “ristrutturazione urbanistica” si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme

sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- 8) **Restauro conservativo e risanamento ambientale** - Per “restauro conservativo” e “risanamento ambientale” si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei dell’organismo edilizio. Il restauro conservativo ha caratteristiche più restrittive e contenuti scientifici più rigorosi rispetto al risanamento ambientale.
- 9) **Manutenzione ordinaria** - Per “manutenzione ordinaria” si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 10) **Manutenzione straordinaria** - Per “manutenzione straordinaria” si intende l’insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all’esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all’interno degli stessi.

### **Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi. (a integrazione dell’art. 6 delle N.T. di P.R.G.)**

#### **1) St - Superficie territoriale (Ha).**

Per “Superficie territoriale” si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

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

Per “Superficie fondiaria”, in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l’area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l’urbanizzazione secondaria e per quella primaria.

#### **3) If - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).**

Per “indice di edificabilità fondiaria” si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

**4) Lm - Lotto minimo (mq).**

Per “lotto minimo” si intende l’area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l’area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

**5) Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq).**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti.

**6) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq).**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti.

**7) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq).**

Per “superficie coperta di un edificio” si intende l’area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali inclusi i porticati.

**8) Sa - Superficie utile abitabile (mq).**

Per “superficie utile abitabile” si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

**9) V - Volume di un edificio (mc).**

Il volume, ai fini dell’effettiva possibilità edificatoria, si computa sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l’altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Sono esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili, i porticati (o porzioni di essi) pubblici e di uso pubblico, i volumi tecnici strettamente necessari emergenti dalla linea di gronda.

Per i sottotetti, i porticati (o porzioni di essi) e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

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

**10) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m.).**

Per “altezza delle fronti di un edificio” si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera, ed il livello costituito dall’intradosso dell’ultimo solaio; nel caso in

cui la pendenza del tetto superi il 30%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno, non più alto di m. 1,20, del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a metri 3.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3 e in riporto a m. 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

#### 11) **Df - Distanza fra le fronti** (m.).

Per "distanza fra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline e simili.

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

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio (a meno di quelle prospicienti spazi interni come chiostrine, cavedi, ecc.) e, salvo i casi in cui i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non supera un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formano tra loro un angolo interno minore di 90 gradi (purché sempre maggiore di 60 gradi), sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo articolo.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m. 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

## 12) Spazi interni agli edifici.

Per “spazi interni agli edifici” si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

a) **Patio** - Si intende per “patio” lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all’ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) **Chiostrina** - Si intende per “chiostrina” uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

c) **Cavedio** - Si intende per “cavedio” uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superfici inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

## 13) Indice di piantumazione (n/ha).

Per “indice di piantumazione” si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

## **Art. 4 - Opere soggette a concessione.**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 5, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco o di un suo delegato, ai sensi del presente regolamento. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l’uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamento e sopraelevazioni;
- d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in

attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

- i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) scavi e reinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
- m) costruzioni o modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- o) modifiche di destinazioni d'uso di edifici o parti di essi.

L'Amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere dette precedentemente.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

- p) installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, alloggi temporanei e simili;
- q) apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

#### **Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco o del suo delegato su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario:

- A. le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, previste dalle leggi, subordinate a stipula di convenzioni;
- B. i lavori e le attività di cui appresso:
  - 1. l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
  - 2. la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
  - 3. l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
  - 4. tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
  - 5. i depositi di materiali su aree scoperte;
  - 6. l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
  - 7. l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
  - 8. l'uso di acque e di scarichi pubblici;
  - 9. la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

10. l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
11. la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definita in precedenza;
12. l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
13. gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
14. la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti tra i parcheggi privati e relative rampe di accesso;
15. le trasformazioni interne per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;
  16. l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
  17. il collocamento di inferriate, di antenne radiotelevisive e ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
  18. l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
  19. la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
  20. il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
  21. il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
  22. l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restante la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade statali e provinciali;
23. la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizioni che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici debbono ottenere il nulla osta del Genio Civile salvo diverse disposizioni dell'Ente regionale o di altro Ente superiore.



#### **Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.**

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere (purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico):

- a) la manutenzione ordinaria comprendente:
  - il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;
  - le tinteggiature interne, di serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi;
  - l'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;
  - la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restante l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;
- b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino modificazioni distributive e ai solai preesistenti;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune.

#### **Art. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza.**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco a firma di un Tecnico abilitato che certifichi la sussistenza delle suddette condizioni e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo articolo 12.

#### **Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi.**

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive ed a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione e può essere suddivisa in tre quote uguali.

La prima deve essere corrisposta precedentemente al ritiro che parte all'istante della concessione medesima. La seconda non oltre i sessanta giorni successivi alla data di inizio dei lavori di cui deve essere data comunicazione scritta al Comune dal Direttore dei lavori. La terza non oltre i sessanta giorni successivi alla data di fine lavori.

In quest'ultima occasione sarà rilasciata dall'Ufficio del Piano - a firma del Direttore - un certificato di regolarità valido per l'ottenimento degli allacci del nuovo manufatto alle reti idriche, elettriche, telefoniche e del gas.

All'uopo il Comune avrà stipulato apposita convenzione con le società erogatrici dei servizi suddetti.

A garanzia del totale dei versamenti, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

## CAPITOLO II

### COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art. 9 - Composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia Comunale è composta da:

A. Componenti di diritto:

1. Sindaco o Assessore all'Urbanistica da Lui delegato, che la presiede;
2. Dirigente dell'Ufficio del Piano o suo delegato;
3. Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato;
4. Dirigente dell'Ufficio Legale o suo delegato;
5. Ufficiale sanitario o suo delegato;
6. Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

B. Componenti nominati dal Sindaco:

7. un architetto;
8. un ingegnere;
9. un avvocato;
10. un geologo;
11. un agronomo;
12. un geometra;
- 13 e 14. due esponenti della materia;
15. un perito industriale.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto al voto, un impiegato comunale designato dal Sindaco o dal suo delegato.

I componenti di nomina del Sindaco restano in carica per la durata della legislatura.

Il Commissario nominato dal Sindaco che cessa dall'ufficio prima della scadenza della legislatura viene sostituito dal Sindaco stesso ed il sostituto resta in carica fino al completamento della stessa legislatura.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto. I Commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Edilizia Comunale.

Il Presidente della Commissione Edilizia quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Sindaco il quale procede subito alla nomina di un nuovo membro in sostituzione del precedente.

## **Art. 10 - Compiti della Commissione Edilizia.**

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sui P.U.R. per come descritti nelle N.T.A. preliminarmente all'approvazione da parte della Giunta;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sui progetti di opere e servizi pubblici su richiesta del Presidente della Commissione;
- e) sulle richieste di concessioni ad eseguire le opere e i lavori di cui all'articolo 4;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- h) su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale se esplicitamente richiesto dal Sindaco.

Il parere della Commissione Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico ed architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.

## **Art. 11 - Funzionamento della Commissione Edilizia ed eventuali Sottocommissioni.**

La Commissione si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.

Le adunanze della Commissione Edilizia sono valide quando intervengono almeno la metà dei componenti compreso un Tecnico comunale.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti.

Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione, su decisione unanime della stessa, ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del ..... della Commissione Edilizia"; le domande devono essere

vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato entro quindici giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per semplificare il lavoro è istituita una "Sottocommissione Edilizia" col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti di evidente lieve entità, da stabilirsi con determinazione di massima dalla Commissione Edilizia.

Essa sarà composta:

- dal Dirigente dell'Ufficio del Piano o da un suo delegato - Presidente e relatore;
- da due dei componenti di nomina del Sindaco scelti a turno dalla Commissione Edilizia, uno dei quali deve essere architetto o ingegnere.

E' convocata per iscritto dal Dirigente dell'Ufficio del Piano o dal suo delegato tutte le volte che vi fosse necessità, con un preavviso di almeno tre giorni.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di tutti i suoi componenti. I pareri devono essere adottati all'unanimità; in caso contrario la pratica deve essere rinviata alla Commissione Edilizia.

### CAPITOLO III

#### RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE.

##### Art. 12 - Richiesta di concessione.

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare opere vanno redatte in carta da bollo e indirizzate al Sindaco. Esse debbono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e firma del proprietario, inoltre se il proprietario è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) ed iscritto al rispettivo Albo Professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1. l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti, nonché di accettare ed osservare quanto dettato dalla legge, dalle norme e dai regolamenti circa il rapporto committente tecnico professionista, responsabile del progetto e/o della D.L. delle opere da realizzare. Il rispetto di tale rapporto dovrà essere attestato con apposita dichiarazione dal professionista responsabile del progetto prima del rilascio della concessione edilizia e dal Direttore dei lavori prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità;
2. l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
3. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti. In caso di inadempienza al concessionario sarà inflitta una multa variabile da un minimo di £.500.000 ad un massimo di £.2.000.000 da pagarsi entro trenta giorni dalla comunicazione, pena la decadenza d'ufficio della concessione;

4. l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

5. la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione ed il rilascio di copie.

### **Art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione.**

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto per lo meno in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

1. stralci dello strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.) e dello strumento urbanistico esecutivo (ove è necessario) rilasciati dal Comune su richiesta dell'interessato;
2. certificato di destinazione urbanistica dell'area interessato dall'intervento;
3. planimetria quotata della zona dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
4. documentazione fotografica dello stato di fatto;
5. certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
6. planimetria del lotto recante:
  - gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione o di altro strumento esecutivo o del PUR dei quali il lotto faccia eventualmente parte;
  - l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
  - l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
  - l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
  - la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
  - l'indicazione del tipo di recinzione;
7. piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e delle destinazioni dei singoli locali;
8. almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per un'estensione minima a monte ed a valle almeno di m. 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

9. prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
10. eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti (siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative) e documentazione relativa all'isolamento termico;
11. documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche strutturali alle leggi e regolamenti vigenti con particolare riguardo alla tutela antisismica;
12. computo dei volumi previsti e verifica della contabilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
13. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
14. grafici di dettaglio delle piante, delle sezioni e dei progetti, in scala adeguata, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
15. relazione geologica e geotecnica a firma di un geologo iscritto all'Albo Professionale. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e la stabilità dei terreni superficiali e profondi (analisi geostatica); deve inoltre descrivere e gerarchizzare l'idrografia superficiale e delineare le caratteristiche dell'idrografia profonda. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle indagini di campagna e delle prove di laboratorio nonché i metodi adottati per i calcoli geotecnici (D.M. 11/03/1988).

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

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

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente, approvato dall'Ufficio Sanitario.



Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

Prima del rilascio della concessione debbono essere presentate tutte le autorizzazioni necessarie previste da leggi, norme e regolamenti dello Stato e regionali.

#### **Art. 14 - Richiesta di autorizzazione.**

Chiunque intenda richiedere autorizzazioni riferibili al precedente articolo 5, punto B), deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'articolo 5, punto A), le modalità di presentazione sono specificate più avanti.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

1. planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
2. almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
3. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
4. ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

#### **Art. 15 - Presentazione e accettazione della domanda.**

All'atto della presentazione della domanda, L'amministrazione comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

#### **Art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda.**

Entro venti giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, l'Ufficio entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo novanta giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolamentazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

#### **Art. 17 - Istruttoria delle domande di concessione o autorizzazione.**

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente articolo 15.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al punto A) del precedente articolo 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale sanitario;
- veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio del Piano competente per materia;
- Commissione Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente articolo 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale competente per materia.

#### **Art. 18 - Parere preliminare su progetti di massima.**

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

## CAPITOLO IV

### RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

#### Art. 19 - Rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato al rispetto del presente Regolamento e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti.

Per gli immobili di proprietà dello Stato e di altre pubbliche amministrazioni la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i venti giorni successivi all'adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analogia comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

La concessione può essere condizionata all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune ed iscritto nel repertorio degli atti privati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

Dall'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque previa apposita istanza può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

Scaduto il termine di novanta giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può dare inizio ai lavori, a meno di specifiche diverse norme di legge.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché compri mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

#### **Art. 20 - Efficacia e validità della concessione.**

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa ed il Sindaco, accertante la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

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

#### **Art. 21 - Decadenza, rinnovo e annullamento della concessione.**

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 365 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario.

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

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente annullata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate, fatte salve quelle consentite ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 47/85;
- c) il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune per la quale è prevista una multa, per come descritto, e quindi la regolarizzazione del rapporto.

#### **Art. 22 - Deroghe.**

Il sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

#### **Art. 23 - Autorizzazione.**

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

#### **Art. 24 - Decadenza, rinnovo ed annullamento della autorizzazione.**

Ogni autorizzazione ha un termine di scadenza.

L'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo dell'autorizzazione, che può essere accordato dal Sindaco, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative ai lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso l'interessato può richiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere annullate:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di annullamento il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

#### **Art. 25 - Varianti al progetto approvato, oggetto di concessione od autorizzazione.**

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, ad eccezione di quelle varianti previste dall'articolo 13 della legge n. 47/85.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/06/1939 n. 1089 e 29/06/1939 n. 1497.

**Art. 26 - Ricorso del richiedente al TAR.**

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

## CAPITOLO V

### ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

#### Art. 27 - Inizio dei lavori e formalità da esperire.

Prima dell'inizio dei lavori, almeno quindici giorni prima, il titolare della concessione o il Direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'ufficio comunale del Piano (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto ufficio del Piano):

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro trenta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio comunale del Piano è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

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

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

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

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e per conoscenza all'Ufficio comunale del Piano ai sensi e per i fini del precedente articolo 21.

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

La ricevuta dell'avvenuto pagamento relativo agli oneri di occupazione del suolo pubblico deve essere esibita all'Ufficio del Piano. La mancata esibizione non fa decorrere i termini previsti per gli adempimenti di cui al presente articolo, punto a e b.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione



di consistenti opere che non si limitino all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

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

#### Art. 28 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.

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

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

Gli impiegati comunali preposti al controllo dell'attività edilizia devono essere nominati dalla Giunta mediante apposita deliberazione. Devono presentarsi sui cantieri muniti di apposito tesserino atto anche al proprio riconoscimento. Tale personale è tenuto a comunicare per iscritto al Sindaco o all'Assessore delegato l'esistenza di qualsiasi attività edilizia abusiva o irregolare della quale venga direttamente o indirettamente a conoscenza.

#### Art. 29 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti.

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

#### Art. 30 - Interruzione dei lavori.

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

Gli oneri derivanti dalla sospensione sono ordinati dal Sindaco o dall'Assessore delegato e restano a carico del privato.

### **Art. 31 - Ultimazione del rustico e dei lavori.**

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

Il Direttore dei lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità necessario per l'ottenimento degli allacci alle reti idriche, elettriche, telefoniche e del gas.

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

### **Art. 32 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari.**

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

### **Art. 33 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità.**

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

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, attività culturali, ricreative, sportive e simili.

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

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate tutte le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrit , sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le eventuali norme aggiuntive e speciali.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro sessanta giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilit  o di agibilit  viene rilasciata dal Sindaco entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilit  e/o agibilit  entro 180 giorni dalla fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validit  della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione

## CAPITOLO VI

### GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

#### Art. 34 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'Amministrazione Pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione di lavori eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualità dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

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

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

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angola di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Le recinzioni, inoltre, devono essere realizzate con identici materiali in tutte le loro parti; comunque mai costruite con materiale di risulta o non atti allo scopo.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di servizi igienici provvisori.

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

Qualsiasi inosservanza alle prescrizioni del presente articolo determina l'immediata sospensione dei lavori e il pagamento di una multa variabile da un minimo di un milione (£.1.000.000) al massimo di tremilioni (£.3.000.000).

### **Art. 35 - Scarico e trasporto dei materiali, pulizia dei cantieri e delle loro adiacenze.**

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

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

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

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

### **Art. 36 - Responsabilità degli esecutori di opere.**

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

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

### **Art. 37 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico e obblighi.**

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponti, barriere e recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre trenta giorni.

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

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettate anche per le autorizzazioni di opere che interessino solo l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

## CAPITOLO VII

### PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIO

#### Art. 38 - Salubrità del terreno.

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

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

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

#### Art. 39 - Isolamento dall'umidità.

Qualsiasi edificio, di nuova edificazione o preesistente deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali devono avere, indipendentemente dalla quota di pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali destinati alle attività produttive, servizi e accessori è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm. indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista un'efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo.

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

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

In caso di copertura piana, la copertura medesima deve essere impermeabilità mediante stratificazioni continue secondo le più moderne tecnologie.

#### **Art. 40 - Isolamento termico.**

Tutte le nuove costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Qualora le condizioni climatiche lo richiedono, tutte le unità immobiliari destinate ad abitazione, uffici, scuole e, più in generale alla presenza continua di persone, devono essere dotate di impianto di riscaldamento.

#### **Art. 41 - Isolamento acustico.**

Negli edifici di nuova costruzione, e nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi adeguati per l'isolamento acustico.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 300 Hz misurate con metodi normalizzati.

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

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

#### **Art. 42 - Classificazione delle acque.**

Le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche:

comprendenti le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

comprendenti le acque degli scarichi di lavandini, vasche da bagno, ed ogni altro accessorio di analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride:

comprendenti gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

- acque inquinanti:

comprendenti quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

#### **Art. 43 - Modalità di scarico delle acque.**

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

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

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

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

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

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalle relative norme legislative.

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

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

#### **Art. 44 - Rifornamento idrico.**

Qualunque costruzione deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti.

#### **Art. 45 - Impianto elettrico.**

Qualunque costruzione deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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



#### **Art. 46 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.**

Tutti i locali destinate a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali adibiti a servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire al di sopra di almeno cinque metri da qualsiasi finestra.

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

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

#### **Art. 47 - Impianti speciali.**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abilitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un Tecnico abilitato.

#### **Art. 48 - Impianti per lavorazioni insalubri.**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e inseriti nella prima classe non possono essere ubicati nelle aree urbane.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone produttive (D1) e in zone edificate e di completamento (B4) possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca pregiudizio alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

Tali impianti e attrezzature sono vietati in qualsiasi altra zona.

Le attività artigianali inquinanti (verniciatori, carrozzieri, ecc.) debbono trovare localizzazione in apposite zone produttive (D1).

In generale, è vietata la permanenza in zone residenziali e di servizio di qualsiasi tipo (A-B-C-F) di attività inquinanti, anche dal punto di vista acustico.

## CAPITOLO VIII

### PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

#### Art. 49 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24.

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

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a m. 1,10, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fuoco, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.F. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m. 4).

#### Art. 50 - Centrali termiche.

Le strutture e le tipologie dei locali destinati a centrali termiche, i canali da fumo, i camini, i depositi per il combustibile e ogni altro elemento principale e accessorio debbono avere caratteristiche rispondenti alle vigenti disposizioni di legge e alle specifiche norme.

#### Art. 51 - Autorimesse.

I locali destinati ad autorimesse e i loro accessori debbono avere caratteristiche rispondenti alle vigenti disposizioni di legge e alle specifiche normative.

In particolare, vanno rispettate le prescrizioni di seguito elencate.

- 1) Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali.
- 2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq. 6 con porte interdistanti non meno di m. 2.
- 3) Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%; la larghezza complessiva non può essere inferiore a m. 4.
- 4) L'altezza minima netta dei locali autorimessa non può essere inferiore a m. 2,20.
- 5) In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a m. 30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotata al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a piolo infissi al muro.
- 6) Le grandi autorimesse al piano terra devono essere compartimentale con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di 2,000 mq.  
Le autorimesse al I piano interessato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1,500 mq. e quelle al II interrato compartimenti di superficie non superiore a mq. 750.  
Tra le autorimesse del I e del II interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.  
Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere fra loro comunicanti mediante aperture, per il passaggio dei veicoli, munito di serramenti metallici a chiusura automatica.  
Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione.
- 7) Qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riproducente l'esatta situazione dei luoghi.
- 8) L'autorimessa deve avere aperture di aerazione naturale adeguate, a seconda dell'ubicazione e dell'altezza dell'autorimessa. Tali aperture possono essere integrate, in base alle specifiche norme, con impianti di areazioni meccanica.

### **Art. 52 - Nulla osta dei Vigili del Fuoco.**

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

### **Art. 53 - Rinvio a leggi particolari.**

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

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

Criteri specifici di sicurezza debbono essere osservati per la realizzazione di impianti domestici di gas liquefatto e per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.

Le prescrizioni antincendio del presente capitolo sono soggette a tutte le integrazioni e modifiche che le competenti autorità, in particolare i Vigili del Fuoco, riterranno eventualmente di introdurre, anche nel tempo.

## CAPITOLO IX

### CARATTERISTICHE DEI LOCALI

#### Art. 54 - Classificazione dei locali.

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

- a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo e simili;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedali;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2 ed S3.

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

Il tipo S2 comprende:

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

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- c) vani scale collegati solo due piani;

d) locali macchine con funzionamento automatico.

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

### **Art. 55 - Caratteristiche specifiche.**

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

Nel caso di sottotetti di fabbricati edificati, prima del 1942 deroghe all'altezza media prevista sono da valutarsi caso per caso.

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

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

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

B) Superfici minime e caratteristiche.

1. Locali i categoria A1.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

## 2. Locali di categoria A2.

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

## 3. Locali categoria S.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici e risultare perfettamente funzionali. I disimpegni debbono avere larghezza minima di m. 1,10 nelle abitazioni private, negli studi professionali e simili e di m. 2,00 nelle residenze collettive, negli uffici e simili.

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

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

## C) Illuminazione e ventilazione.

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

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

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 2,00.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

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

Nei locali di categoria S il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica. Nelle abitazioni almeno un locale di categoria S1 deve essere fornito di apertura verso l'esterno.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.



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

#### **Art. 56 - Cortili e chiostrine.**

Sono vietati i cortili chiusi e i pozzi di luce; sono ammessi cavedi e canne di ventilazione purché a servizio esclusivo di locali igienici e purché sia garantito, eventualmente con mezzi meccanici, il necessario tiraggio.

#### **Art. 57 - Piani abitabili e seminterrati.**

I piani abitabili debbono svilupparsi interamente fuori terra.

Nella ristrutturazione di edifici esistenti può ammettersi, dopo accurato esame di idoneità da parte della Commissione Edilizia, l'abitabilità anche di locali parzialmente interrati.

I locali abitabili debbono avere altezza netta non inferiore a m. 2,70 e cubatura non inferiore a mc. 24,30.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe da stabilire caso per caso.

#### **Art. 58 - Piani terreni.**

Quando i piani terreni sono adibiti a botteghe, negozi e laboratori (salve tutte le specifiche disposizioni) debbono avere almeno m. 3,30 di altezza libera tra pavimento e soffitta nel caso delle botteghe e m. 3,50 nel caso dei pubblici esercizi e laboratori.

I piani terreni debbono risultare sempre sopraelevati rispetto ai marciapiedi perimetrali o al terreno circostante di almeno cm. 20.

#### **Art. 59 - Piani interrati.**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, al disotto del livello della sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

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

**Art. 60 - Terrazzi e lastrici solari.**

I terrazzi e lastrici solari - fatti salvi i diritti dei terzi - possono essere parzialmente coperti mediante strutture lignee o in ferro lavorato a condizione che la realizzazione non pregiudichi il decoro ed il rispetto delle linee architettoniche del fabbricato.

Una superficie non superiore al 30% della estensione del terrazzo può essere opportunamente chiusa mediante pareti vetrate per la realizzazione di serre o giardini d'inverno.

Sui volumi così identificati dovranno essere corrisposti gli oneri di cui all'art. 4 della legge n. 10/77.

**Art. 61 - Locali e/o spazi integrativi per la residenza. Tutti gli edifici.**

In ogni fabbricato dovranno essere previste appositi alloggiamenti per i cassonetti della raccolta degli RSU in numero proporzionato ai residenti previsti.

## **CAPITOLO X**

### **PRESCRIZIONI VARIE**

#### **Art. 62 - Norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.**

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

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

Il rilascio della concessione, ovvero dell'autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad un'effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto rispetti le norme di legge al riguardo.

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

#### **Art. 63 - Norme di buona costruzione.**

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre debbono essere rispettate le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti.

#### **Art. 64 - Zoccolature ed elementi aggettanti.**

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Nessun oggetto maggiore di 10 cm. può essere ammesso al disotto della quota di m. 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali aggetti non possono essere previsti ad un'altezza inferiore a m. 2,50.

Se, per ragioni di sicurezza, sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m. 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Le sporgenze massime di tutti i cornicioni possono essere di cm. 60.

#### **Art. 65 - Intercapedini.**

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

L'intercapedine deve essere praticabile o, quanto meno, ispezionabile.

#### **Art. 66 - Coperture.**

Le coperture devono munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiali indeformabile per un'altezza minima di m. 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

### **Art. 67 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili.**

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piano inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno dieci metri misurata tra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m. 0,90.

La larghezza minima di una rampa deve essere di m. 1,50 per ogni senso di marcia (Tot. min. m. 3,00).

### **Art. 68 - Marciapiedi e porticati.**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a dieci centimetri.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m 1,20.

### **Art. 69 - Recinzioni.**

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendono eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico ed alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale ed in perfetta condizione di visibilità.

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

Nelle zone B ed F3, per come definiti nelle N.T.A., è generalmente vietato qualunque tipo di recinzione. In esse, l'area libera dalla edificazione deve essere opportunamente sistemata a cura e spese dei privati.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 70 - Costruzioni pericolose.**

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune ed agli organi competenti, e, nei casi estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

## CAPITOLO XI

### OPERE ESTERNE AI FABBRICATI E ARREDO URBANO

#### Art. 71 - Aspetto e manutenzione degli edifici.

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata e le eventuali aree al servizio degli stessi devono essere progettate eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle parti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

#### Art. 72 - Antenne radiotelevisive.

Nelle nuove costruzione, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenne è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

#### Art. 73 - Decoro e arredo urbano.

Le costruzioni a carattere semperiternamente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate di servizio dei mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relative a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.), devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziani e/o con ridotti o impediti capacità motorie.

#### **Art. 74 - Mostre, vetrine ed insegne.**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse, o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontrino che essi turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili, non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di dieci centimetri.

E' generalmente vietato apporre insegne a bandiera o su palo.

Solo in casi eccezionali e debitamente motivati, la Commissione Edilizia ne valuterà l'ammissibilità.

In caso di ripartizioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite ed in buono stato o quando per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne rende necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica ed unitaria.

Fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada oltre che del Comune.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose d'interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta del competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, rocce e parete rocciose.



#### **Art. 75 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.**

Il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di 50 cm. dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati a altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m. 2,20 dal marciapiede stesso.

#### **Art. 76 - Tabelle e numeri civici.**

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esistenti degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi dalle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

## **CAPITOLO XII**

### **COSTRUZIONI RURALI**

#### **Art. 77 - Norme edilizie.**

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m. 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m. 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite in precedenza (Capitolo IX).

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

#### **Art. 78 - Norme igieniche.**

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso o provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un

certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente articolo 45.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio classificato come S1 nel precedente articolo 57, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono in ogni caso separati dalle abitazioni.

#### **Art. 79 - Manutenzione delle costruzione rurali.**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le costruzioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità del lavoro, dell'igiene e del decoro.

#### **Art. 80 - Collegamenti alla viabilità.**

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, della ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

#### **Art. 81 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario e dei Tecnici comunali.**

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai Tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di

approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento e quelle generali di igiene e di sicurezza.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà in condizioni di abitabilità, il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario ed i Tecnici comunali può eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

### **Art. 82 - Stalle e concimaie.**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

I rifiuti organici, qualora non siano raccolti in opportuni depositi, devono essere allontanati dalle stalle e alla concimaia con tubi impermeabile, o smaltiti in superficie a distanza non minore di m. 10 dai fabbricati. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2 del pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 m..

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi dei letami per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m. 100 da qualunque abitazione e non meno di m. 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

## CAPITOLO XIII

### LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO

#### Art. 83 - Domanda di lottizzazione e documenti allegati.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dell'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi da convenzionare (lottizzazioni) con l'impegno di attuarli, anche parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione a lottizzare terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

A) progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

1. relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
  - analisi e le ricerche svolte;
  - specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
2. planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
3. planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenete i seguenti elementi:
  - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità ed ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltre che delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
4. progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
5. progetto planovolumetrico in scala 1:500 degli interventi previsti, con profili e sezioni, e con l'indicazione delle tipologie edilizie;

6. elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
  7. norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
  8. planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- B) schema di convenzione da stipulare tra il Comune ed il proprietario (o i proprietari) e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

#### **Art. 84 - Contenuto della convenzione.**

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1. la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
3. i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
4. le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento;
5. le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza di quanto eventualmente stabilito per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 86.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati a usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di localizzazione degli edifici oggetto di intervento.

#### **Art. 85 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.**

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio del Piano e della Commissione Edilizia, entro novanta giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio comunale.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente, il nulla-osta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, il Sindaco procede alla stipula con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

#### **Art. 86 - Scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.**

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione costo-base di urbanizzazione.

#### **Art. 87 - Validità dell'autorizzazione alla lottizzazione.**

L'autorizzazione alla lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

#### **Art. 88 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.**

Nelle porzioni di territorio per le quali lo strumento urbanistico generale, il programma d'attuazione o il piano particolareggiato prevedono l'attuazione di una lottizzazione convenzionata, i

proprietari singoli o riuniti in consorzio, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione entro il termine stabilito dalle N.T.A. o direttamente dal Comune.

Per i casi non previsti dalle N.T.A. decorso inutilmente il termine, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro sessanta giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscono all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro trenta giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha la facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme di legge.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

La procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.



## **CAPITOLO XIV**

### **ALTRE AUTORIZZAZIONI**

#### **Art. 89 - Campeggi liberi occasionali.**

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

#### **Art. 90 - Sosta continua di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.**

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni.

#### **Art. 91 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, attrezzature fieristiche, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

Il Sindaco può subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte e "case mobili") se non nelle aree destinate dagli strumenti urbanistici a tale scopo.

### **Art. 92 - Installazione di complessi ricettivi complementari.**

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione l'attrezzatura di complessi ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente art. 4.

La concessione con atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari, può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità della acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

### **Art. 93 - Richiesta di concessione con atto d'obbligo.**

La richiesta di allestimento per aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione delle eventuale gestione dell'esercizio;
- c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso (se stagionale);
- d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso negli eventuali periodi di chiusura stessa.

### **Art. 94 - Documentazione a corredo della domanda.**

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore ai sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'identificazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;

- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc..

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione ed il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo ed il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di utenti, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o "case mobili" ecc. previsti nel complesso ricreativo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterni dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere, in merito al progetto, il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

#### **Art. 95 - Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere.**

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente articolo 4.

La concessione con atto d'obbligo per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree extraurbane e nel rispetto delle norme generali di tutela ambientale, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

#### **Art. 96 - Richiesta di concessione.**

La richiesta per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere deve esplicitamente contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);

- c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune ed al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
- d) il nominativo del Direttore della cava.

#### **Art. 97 - Documentazione a corredo della domanda.**

A corredo della domanda per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione:

- A) piano, redatto da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, composto dai seguenti elaborati:
  - 1. planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area d'intervento ed agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;
  - 2. estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
  - 3. planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dall'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cave ed il restante territorio;
  - 4. inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
  - 5. piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa all'area d'intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
  - 6. progetto di sistemazione paesaggistico, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetria, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.
- B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione ed alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc..
- C) Lo schema di atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda:
  - a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizio necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;
  - b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cave abbandonate e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare

- il manto vegetale con opportuna alberatura, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
- c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);
  - d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

#### **Art. 98 - Depositi di materiali su aree scoperte.**

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati o visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che, giudizio del Sindaco e sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo o per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 99 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.**

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sorgente e balconi o con costruzioni precarie.

Il richiedente è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralcio o reso pericoloso il pubblico transito.

#### **Art. 100 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.**

La formazione anche temporanea di rilevati (su suolo pubblico o privati) per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli e scariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

#### **Art. 101 - Trivellazione ed escavazione di pozzi.**

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per la sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttate, eseguito da un Tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

Autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un Tecnico incaricato dal Comune.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale, nonché entro un raggio 300 metri dalle aree di captazioni degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fosse o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo.

#### **Art. 102 - Taglio dei boschi.**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati da competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentati, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scavatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

#### **Art. 103 - Apertura e modifica di passi carrabili.**

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la

Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e durevolezza.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni punti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

#### **Art. 104 - Impianti di captazione dell'energia alternativa.**

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Sindaco, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

## CAPITOLO XV

### CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

#### Art. 105 - Attività di vigilanza.

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione e di urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), al programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari ed agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente dal Direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

#### Art. 106 - Provvedimenti.

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1. la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza:
  - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
  - b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
  - c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
  - d) in caso di annullamento della concessione;
  - e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione.
2. La demolizione a cura del costruttore, entro sessanta giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di



mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente.

3. L'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:
  - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
  - b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione di effettua con ordinanza motivata del Sindaco vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio.

4. L'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriale, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa.
5. La sanzione pecuniaria:
  - a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio Tecnico è motivata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
  - b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
  - c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni stabilite organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

### **Art. 107 - Contravvenzioni.**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3.03.1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'articolo 344 del TU delle leggi sanitarie 27.07.1938, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

### **Art. 108 - Sanzioni amministrative.**

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

### **Art. 109 - Sanzioni penali.**

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

### **Art. 110 - Decadenza delle agevolazioni fiscali.**

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

**Art. 111 - Divieto di allaccio a pubblici servizi.**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive dell'attestazione di cui all'articolo 8, comma 5 del presente Regolamento.

## **CAPITOLO XVI**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 112 - Migliorie igieniche alle costruzioni esistenti.**

Nelle costruzioni esistenti, entro due anni della approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliori igieniche indispensabili.

Tali migliorie comprendono, tra l'altro, l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

#### **Art. 113 - Adeguamento delle costruzioni esistenti.**

Le costruzioni esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può sentire la Commissione Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti le sedi stradali o altri spazi in forme inadeguate rispetto alle prescrizioni urbanistiche, salvo il pagamento dell'indennità spettante eventualmente ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico (quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc.) deve essere prescritto, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

#### **Art. 114 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.**

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dell'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra.

L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;
- b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi;
- c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire;
- d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **Art. 115 - Opere già concesse o autorizzate.**

Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni di cui al Capitolo XIV devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con le norme dello stesso.

#### **Art. 116 - Misure di salvaguardia.**

Dopo l'adozione e nelle more di approvazione del nuovo strumento urbanistico generale comunale (variante generale di P.R.G.), concessioni ed autorizzazioni possono essere rilasciate dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale, per gli interventi previsti in zona dove è ammesso il singolo intervento o il Piano Urbano di Riqualificazione, da sottoporre all'approvazione dell'esecutivo comunale, in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente e della normativa di P.R.G..

#### **Art. 117 - Decadenza della Commissione Edilizia comunale.**

Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia (v. articolo 9).

Dopo sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Edilizia in funzione, comunque, decade.

**Art. 118 - Norme abrogate.**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamenti emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

**Art. 119 - Entrata in vigore del presente Regolamento.**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale e la successiva approvazione dei competenti organi regionali.

## **SOMMARIO**

### **Capitolo I - Norme preliminari**

- art. 1 - Contenuto e ambito del Regolamento edilizio
- art. 2 - Definizioni
- art. 3 - Parametri urbanistici ed edili
- art. 4 - Opere soggette a concessione
- art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione
- art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione
- art. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza
- art. 8 - Contributi per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

### **Capitolo II - Commissione Urbanistico-Edilizia**

- art. 9 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia
- art. 10 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia
- art. 11 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuali Sottocommissioni

### **Capitolo III - Richiesta ed istruttoria della concessione e dell'autorizzazione**

- art. 12 - Richiesta di concessione
- art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione
- art. 14 - Richiesta di autorizzazione
- art. 15 - Presentazione ed accettazione della domanda
- art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda
- art. 17 - Istruttoria delle domande di concessione od autorizzazione
- art. 18 - Parere preliminare su progetti di massima

### **Capitolo IV - Rilascio, condizioni e validità della concessione e dell'autorizzazione**

- art. 19 - Rilascio della concessione
- art. 20 - Efficacia e validità della concessione
- art. 21 - Decadenza, rinnovo e revoca della concessione
- art. 22 - Deroghe
- art. 23 - Autorizzazione
- art. 24 - Decadenza, rinnovo e revoca dell'autorizzazione

- art. 25 - Varianti al progetto approvato, oggetto di concessione o autorizzazione
- art. 26 - Ricorso del richiedente al TAR

#### **Capitolo V - Esecuzione delle concessioni**

- art. 27 - Inizio dei lavori e formalità da esperire
- art. 28 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori
- art. 29 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti
- art. 30 - Interruzione dei lavori
- art. 31 - Ultimazione del rustico e dei lavori
- art. 32 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari
- art. 33 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

#### **Capitolo VI - Garanzie della pubblica incolumità**

- art. 34 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- art. 35 - Scarico dei materiali, pulizia dei cantieri e delle loro adiacenze
- art. 36 - Responsabilità degli esecutori di opere
- art. 37 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico ed obblighi

#### **Capitolo VII - Prescrizioni igienico-edilizie**

- art. 38 - Salubrità del terreno
- art. 39 - Isolamento dall'umidità
- art. 40 - Isolamento termico
- art. 41 - Isolamento acustico
- art. 42 - Classificazione delle acque
- art. 43 - Modalità di scarico delle acque
- art. 44 - Rifornimento idrico
- art. 45 - Impianto elettrico
- art. 46 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni
- art. 47 - Impianti speciali
- art. 48 - Impianti per lavorazioni insalubri

#### **Capitolo VIII - Prescrizioni antincendio**

- art. 49 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m. 24
- art. 50 - Centrali termiche



- art. 51 - Autorimesse
- art. 52 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco
- art. 53 - Rinvio a leggi particolari

### **Capitolo IX - Caratteristiche dei locali**

- art. 54 - Classificazione dei locali
- art. 55 - Caratteristiche specifiche
- art. 56 - Cortili e chiostrine
- art. 57 - Piani abitabili e seminterrati
- art. 58 - Piani terreni
- art. 59 - Piani interrati
- art. 60 - Sottotetti
- art. 61 - Locali integrativi per la residenza

### **Capitolo X - Prescrizioni varie**

- art. 62 - Norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche
- art. 63 - Norme di buona costruzione
- art. 64 - Zoccolature ed elementi aggettanti
- art. 65 - Intercapedini
- art. 66 - Coperture
- art. 67 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili
- art. 68 - Marciapiedi e porticati
- art. 69 - Recinzioni
- art. 70 - Costruzioni pericolose

### **Capitolo XI - Opere esterne ai fabbricati e arredo urbano**

- art. 71 - Aspetto e manutenzione degli edifici
- art. 72 - Antenne radiotelevisive
- art. 73 - Decoro ed arredo urbano
- art. 74 - Mostre, vetrine, e insegne
- art. 75 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico
- art. 76 - Tabelle e numeri civici

## **Capitolo XII - Costruzioni rurali**

- art. 77 - Norme edilizie
- art. 78 - Norme igieniche
- art. 79 - Manutenzione delle costruzioni rurali
- art. 80 - Collegamenti alla viabilità
- art. 81 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario e dei Tecnici comunali
- art. 82 - Stalle e concimaie

## **Capitolo XIII - Lottizzazioni a scopo edilizio**

- art. 83 - Domanda di lottizzazione e documenti allegati
- art. 84 - Contenuto della convenzione
- art. 85 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione
- art. 86 - Scomputo del contributo per opere di urbanizzazione
- art. 87 - Validità dell'autorizzazione alla lottizzazione
- art. 88 - Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazione

## **Capitolo XIV - Altre autorizzazioni**

- art. 89 - Campeggi liberi occasionali
- art. 90 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico
- art. 91 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- art. 92 - Installazione di complessi ricettivi complementari
- art. 93 - Richiesta di concessione con atto d'obbligo
- art. 94 - Documentazione a corredo della domanda
- art. 95 - Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere
- art. 96 - Richiesta di concessione
- art. 97 - Documenti tecnici a corredo della domanda
- art. 98 - Depositi di materiali su aree scoperte
- art. 99 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico
- art.100 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami
- art.101 - Trivellazione ed escavazione di pozzi
- art.102 - Taglio dei boschi
- art.103 - Apertura e modifica di passi carrabili
- art.104 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

## **Capitolo XV - Controlli e repressione degli abusi**

- art.105 - Attività di vigilanza
- art.106 - Provvedimenti
- art.107 - Contravvenzioni
- art.108 - Sanzioni amministrative
- art.109 - Sanzioni penali
- art.110 - Decadenza delle agevolazioni fiscali
- art.111 - Divieto di allaccio a pubblici servizi

## **Capitolo XVI - Disposizioni finali e transitorie**

- art.112 - Migliorie igieniche alle costruzioni esistenti
- art.113 - Adeguamento delle costruzioni esistenti
- art.114 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito
- art.115 - Opere già concesse od autorizzate
- art.116 - Misure di salvaguardia
- art.117 - Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale
- art.118 - Norme abrogate
- art.119 - Entrata in vigore del presente Regolamento