

## ***PARTE PRIMA - NORME GENERALI***

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

#### **ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente regolamento disciplina ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo: le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere e, la vigilanza sulle predette attività.

Considerata la natura di fonte normativa secondaria il presente regolamento edilizio è vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

Oltre alle disposizioni del presente regolamento, devono essere comunque osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate.

#### **ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Stralciato.

#### **ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI**

Per quanto riguarda le competenze e le responsabilità degli operatori in campo edilizio, si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico, inoltre, può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che sia nella veste di progettisti che di direttori dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione) dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

# **TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

## **Capitolo I - Obbligo di concessione e autorizzazione**

### **ART. 4 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI**

La esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita concessione, autorizzazione o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento in conformità a quanto previsto dalle disposizioni Regionali o Statali in vigore.

Si precisa che devono essere preventivamente assentiti anche i seguenti interventi:

- a) opere prefabbricate; palloni pressostatici e tutte le strutture assimilabili aventi carattere di permanenza; costruzioni e impianti per campeggi, costruzioni nel sottosuolo; costruzioni a servizio di attività estrattive; sistemazione fissa di roulotte e simili; collocazione di tabelloni pubblicitari fissi ed insegne;
- b) installazione di impianti ripetitori di onde elettromagnetiche;
- c) modifica delle quote altimetriche del lotto di pertinenza.

### **ART. 4 BIS - DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ**

In alternativa a quanto prescritto nel precedente art. 4, è facoltà dell'avente titolo procedere - in alternativa alla presentazione della domanda di autorizzazione edilizia - alla presentazione della denuncia di inizio di attività, secondo le condizioni e modalità indicate nel comma 7 e seguenti dell'art. 4 del D.L. 5/10/1993, N. 398, convertito con modificazioni, dalla Legge 4/12/1993, N. 493 e sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge N. 662/1996.

### **ART. 5 - INTERVENTI LIBERI E PER OPERE URGENTI**

Possono essere eseguite senza preventive autorizzazioni le seguenti opere:

1. Interventi di manutenzione ordinaria.
2. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposti da ordinanze emanate dal Capo Settore Ufficio Tecnico. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale.
3. Interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal Capo Settore Ufficio Tecnico.
4. Costruzione di baracche da cantiere.
5. Protezioni stagionali.
6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori, (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).

Possono inoltre essere subito realizzate le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica. Tali interventi sono

eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore ed è fatto obbligo di presentare quanto prima possibile la domanda di concessione o di autorizzazione.

#### **ART. 6 - OPERE ESEGUITE DAL COMUNE O DALLO STATO**

Valgono le norme di cui all'art. 77 della L.R. 27/06/1985 N. 61 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le opere da eseguire dal Comune deve essere sentito il parere del responsabile del settore Igiene Pubblica dell'A.S.L. nei casi previsti dalla legge e della Commissione Edilizia.

La deliberazione di Consiglio o di Giunta Comunale che approva il progetto equivale a concessione per l'esecuzione delle relative opere. I relativi progetti dovranno per altro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche. (L. 23/12/96 n. 662).

Il termine per l'inizio dei lavori decorre dalla data di aggiudicazione definitiva o del contratto.

#### **ART. 7 - PERTINENZE ED ACCESSORI**

Per pertinenza si intende qualsiasi opera che sia connessa o di ornamento dell'edificio principale, in conformità con quanto previsto dall'art. 817 del C.C.

Rientrano in queste categorie: autorimesse all'interno del lotto edificato; servizi igienici; ripostigli; cucine e locali di deposito; recinzioni; accessi pedonali o carrai; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua etc.; cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo di veicoli; collocazione di cisterne interrate, etc.

Salvi casi specifici da documentare di volta in volta, non si considerano pertinenti le costruzioni che superano un terzo del volume o della superficie del fabbricato principale.

#### **ART. 8 - OPERE PRECARI**

Stralciato.

## Capitolo II - Definizione degli interventi

### ART. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici.

Tali interventi riguardano le finiture degli edifici, (pavimenti, rivestimenti, infissi, tinteggiature interne ed esterne, etc.) nonché le opere dirette ad integrare e mantenere in efficienza impianti idrici, di riscaldamento, di ascensione preesistenti, sempre che non comportino la costruzione di volumi, anche tecnici, in ipotesi necessari; devono essere distinte le opere da realizzare all'esterno da quelle da realizzare all'interno dell'immobile. Per tali interventi non è richiesta né l'autorizzazione né la concessione, salvo quando si tratti di interventi che interessano l'esterno dell'edificio, ad esempio tinteggiature e rivestimenti esterni, infissi, oscuri, etc.

Rientrano nell'ordinaria manutenzione:

- 1) Sostituzione di elementi del manto di copertura o rimaneggiamento anche completo dello stesso purché con uguali materiali o con materiali eventualmente imposti da norme di piano.
- 2) Inserimento sotto il manto di copertura di elementi di isolamento (adeguamento alla normativa in materia di risparmio energetico: L. N. 9/91 e N. 10/91, etc.).
- 3) Consolidamento elementi decorativi, fregi, mensole, cornicioni, etc. o loro parziale sostituzione previa documentazione fotografica dello stato di fatto.
- 4) Riparazione tramezzi.
- 5) Risanamento pavimentazione tetti piani.
- 6) Riparazione o sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione.
- 7) Sostituzione di apparecchi (o parti) di servizi igienici.
- 8) Sostituzione di parte di impianti.
- 9) Inserimento di elementi, volti ad integrare, ampliare e completare gli impianti esistenti con esclusione di accessori ed elementi esterni.
- 10) Rifacimento o costruzione di rivestimenti interni.
- 11) Riparazione di pavimenti esterni.
- 12) Risanamento e rifacimento pavimenti interni senza modifica delle quote.
- 13) Risanamento vespai senza modificare le quote.
- 14) Impermeabilizzazioni interne di scantinati.
- 15) Riparazione di infissi esterni.

16) Riparazione o sostituzione di infissi interni.

17) Riparazione recinzione.

18) Ripristino di parte di intonaci esterni.

#### **ART. 10 - MANUTENZIONI STRAORDINARIE**

Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire "parti" anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, così come disposto dall'art. 31 L. N. 457/78.

Devono essere tesi a mantenere in efficienza l'edificio e i singoli alloggi e/o realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Per questi interventi è ugualmente richiesta solo l'autorizzazione del Capo Settore Ufficio Tecnico, previa dettagliata descrizione grafica e fotografica dello stato di fatto e del progetto.

Rientrano nella straordinaria manutenzione:

- 1) Rifacimento di parte delle strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta.
- 2) Rifacimento del manto di copertura con materiale diverso (purché compatibile con eventuali normative), senza modifica del piano di posa.
- 3) Consolidamento, demolizione e ricostruzione di parte di solai senza modifica del piano di imposta.
- 4) Consolidamento anche con rimozione e ricostruzione di parti modeste di muri portanti, strutture e fondazioni e senza modifiche nei materiali o nei sistemi statici.
- 5) Demolizione e ricostruzione tramezzi con le caratteristiche funzionali precedenti, anche quindi con piccoli spostamenti e anche con modifiche nei materiali.
- 6) Inserimento di nuovi servizi igienici con eventuale costruzione di tramezzi.
- 7) Demolizioni di tramezzi finalizzate all'ampliamento di qualche locale senza modifiche distributive.
- 8) Costruzione di caminetti e relativo camino.
- 9) Costruzione di canne fumarie interne e relativo comignolo conforme alle norme di Piano.
- 10) Rifacimento o sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni anche con nuovi materiali purché conformi alle norme di Piano per la zona o alle situazioni ambientali.
- 11) Rifacimento pavimentazioni esterne purché compatibili con eventuali normative di zona.
- 12) Costruzione di pavimenti esterni per viottoli, marciapiedi, etc. purché compatibili con le norme di Piano per la zona.

13) Sostituzione infissi esterni purché compatibili con le norme di Piano per la zona.

14) Realizzazione v espai.

15) Sistemazioni o sostituzione di scale interne senza modifiche dello schema distributivo interno.

Gli interventi summenzionati non devono venire realizzati come un insieme sistematico di opere che possono portare, previa una pluralità di interventi organizzati e coordinati tra loro, ad una trasformazione dell'organismo edilizio.

Per esempio non sarà possibile demolire e ricostruire tutti i solai di un edificio, demolire e ricostruire tutte le pareti di un appartamento, etc.

## **Capitolo III - Destinazioni d'uso**

### **ART. 11 - DESTINAZIONE D'USO : DEFINIZIONI**

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

#### **a. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE**

È principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della concessione. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30/01/1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

#### **b. DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE**

È complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

#### **c. DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA**

È secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile e non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale alla quale risulta annessa, ed anche a riguardo di quella degli edifici posti nelle immediate vicinanze. Per quanto riguarda la compatibilità, riguardo agli aspetti igienico-sanitari il Capo Settore Ufficio Tecnico acquisisce il parere del Settore Igiene Pubblica dell' A.S.L.

- Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione di destinazione di uso fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato e il reddito relativo.
- Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.
- Le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie: residenza, attività produttive artigianali o industriali, attività agricole, attività commerciali-direzionali, attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli etc.).

### **ART. 12 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI**

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

1. In caso di cambio di destinazione, il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico-sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.
2. Oltre all'eventuale integrazione degli oneri di urbanizzazione, è altresì dovuto il conguaglio del contributo sul costo di costruzione nelle ipotesi di cui all'art. 10 della Legge N. 10/77.

3. Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione è soggetto a concessione edilizia: in tali casi oltre al conguaglio degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, deve essere altresì corrisposto il contributo sul costo di costruzione e calcolato in base al preventivo di spesa, nonché il conguaglio nei casi di cui all'art. 10 L. N. 10/77.
4. Il Capo Settore Ufficio Tecnico ha facoltà di autorizzare sia in via preventiva che in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale a sensi dell'art. 92 lett. a) L.R. 61/85, con esclusione degli edifici autorizzati a sensi della L.R. 24/85.

L'accoglimento o il diniego della domanda deve sempre essere motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti designazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.

5. A giudizio del responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ASL la nuova destinazione è da ritenere incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste.

#### **ART. 13 - DESTINAZIONI DI ZONA**

Le destinazioni d'uso previste per le singole Z.T.O. sono da considerare come destinazioni principali; sono pertanto consentite anche le destinazioni complementari e secondarie, purché compatibili, ai sensi dell'art.11.



# TITOLO III - AUTORIZZAZIONE ED ONERI

## Capitolo I - Domanda e rilascio di concessione o autorizzazione

### ART. 14 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

Le domande di concessione o autorizzazione per la attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile e dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziali, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. È altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita: in tale caso l'atto definitivo di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio della concessione.

In casi eccezionali è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare l'attribuzione del diritto.

Tra gli aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
3. l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre l'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
5. il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile l'esercizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
6. il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, a sensi dell'art. 1577 C.C.;
7. l'affittuario del fondo rustico che può eseguire direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché degli interventi consentiti dalla L.R. N. 24/85;
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
9. il tutore di minore e di interdetti legali e giudiziali;
10. il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del Codice Civile. In ogni caso l'attuazione dell'intervento comporta l'automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, la concessione potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

## **ART. 15 - DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE: FORMA CONTENUTO**

1 - Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Capo Settore Ufficio Tecnico, compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo a sensi di legge, e devono contenere:

1. generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
2. individuazione dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
3. indicazione del progettista e suo domicilio;
4. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale etc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
5. eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
6. eventuale elezione di domicilio; in mancanza, ogni comunicazione sarà inviata alla residenza dichiarata dal richiedente;
7. elenco degli allegati;
8. data e sottoscrizione del richiedente.

2 - Alla domanda devono essere allegati:

- a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione.
- b) gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 16. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune.
- c) eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.

- d) . Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.

3 - In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 14 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.

4 - Può essere richiesto anche un parere preventivo in base a progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a concessione; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono comunque sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute.

#### **ART. 16 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni UNI, in scala non inferiore a quella di seguito indicata.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento;
- b. l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle Varianti eventualmente adottate, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa (relazioni integrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planivolumetrie, modine, simulacri in sito, etc.).

In tal caso i termini di cui ai successivi articoli restano nel frattempo sospesi e ricominciano a decorrere dalla data di presentazione degli elaborati stessi.

##### **1. PER LE NUOVE COSTRUZIONI ED AMPLIAMENTI E CAMBI D'USO:**

- a. relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- b. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c. planimetria, in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione;

- d. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione delle destinazioni dei locali;
- e. pianta delle coperture in scala 1:100;
- f. tutti i prospetti esterni in scala 1:100;
- g. almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100;
- h. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- i. la planimetria del fabbricato, in scala 1:500, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati estesi fino alle reti collettrici;
- j. una riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;
- k. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.
- l. planimetria del fabbricato in scala 1:1000 con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio completa di orientamento. Devono essere individuati gli edifici ad uso zootecnico in un raggio di m. 50.

## 2. PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE:

- a. tutte le indicazioni, anche grafiche e fotografiche, per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. È consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi, indelebili, per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b. qualora si ricada nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui alla L. N. 1497 del 1939, è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

## 3. PER LE NUOVE RECINZIONI O MODIFICAZIONI DI QUELLE ESISTENTI:

- a. planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:50;
- c. sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d. l'indicazione dei materiali impiegati.

## 4. PER IL COLLOCAMENTO, LA MODIFICAZIONE O LA RIMOZIONE DI OPERE:

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

#### 5. PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

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

#### 6. PER LA COSTRUZIONE DI LOCALI NEL SOTTOSUOLO:

- a. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con la indicazione della destinazione dei locali;
- b. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

#### 7. PER L'INSTALLAZIONE DI ELEMENTI PREFABBRICATI:

- a. planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
- b. prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi.

#### 8. PER LE MOSTRE E I DEPOSITI:

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

#### 9. PER LE DEMOLIZIONI:

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

#### 10. PER VARIANTI A PROGETTI APPROVATI:

- a. per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso se di "tamponamento" ed in colore giallo se di "demolizione" o con apposite retinature.

Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

#### 11. PER GLI INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

- a. per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o

richiesti dal Capo Settore Ufficio Tecnico in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

Oltre a quanto sopra, secondo il parere del responsabile del procedimento, la documentazione richiesta per la realizzazione dei lavori dovrà di volta in volta essere integrata con la sottoelencata ulteriore documentazione:

- ai fini della verifica della legittima avvenuta edificazione del corpo di fabbrica esistente, dovrà essere presentata la “storia” dell’edificio: data di prima edificazione, successivi interventi, indicandone gli estremi di approvazione: il progettista dovrà certificare la conformità di quanto autorizzato con l’edificato esistente;
- ai termini della L.R. N. 24/1985 deve essere prodotta la sottoelencata documentazione:
  - a) impegno a costituire, prima del rilascio della concessione edilizia, il vincolo di destinazione d’uso dei fabbricati a’ termini dell’art. 3 (nuova abitazione), primo comma, punto 2, della L.R. N. 24/1985;
  - b) impegno a costituire, prima del rilascio della concessione edilizia, il vincolo di “non edificazione” sul fondo rustico di pertinenza dell’edificio richiesto (art. 8 L.R. N. 24/1985);
  - c) per gli annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali ed altri insediamenti produttivi agricoli: impegno a costituire atto di vincolo ai sensi dell’art. 6 della L.R. N. 24/1985;
  - d) descrizione del fondo rustico, come definito dall’art. 2 lettera b della L.R. N. 24/1985, con allegati i seguenti documenti:
    - 1) planimetria d’insieme in scala 1:5000;
    - 2) planimetria catastale di tutti i mappali in scala 1:2000;
    - 3) certificato catastale rilasciato dall’U.T.E., dal quale risulti la classifica della qualità di coltura o, in alternativa, qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture, il certificato dell’I.P.A. e copia della richiesta di revisione formulata all’U.T.E. almeno un anno prima (art. 3, penultimo comma, L.R. N. 24/1985);
- Dichiarazione dell’I.P.A. di Vicenza per gli annessi rustici (art. 6, secondo comma, L.R. N. 24/1985);
- Documentazione statistica per il “Rilievo dell’attività edilizia” ISTAT;
- Compilazione in ogni sua parte del prospetto per il calcolo del contributo sul costo di costruzione;
- Progetto ai sensi della Legge N. 10/1991;
- Dichiarazione concernente l’obbligo di progettare gli impianti (Legge N. 46/1990) e relativo progetto qualora ricorra l’obbligo;
- Documentazione relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche (Legge N. 13/1989, D.M. N. 236/1989);

- Indagine geotecnica a' termini del decreto del M. LL.PP. 11/03/1988 (G.U. N. 127 del 01.06.1988);
- Dichiarazione, sottoscritta dal richiedente la concessione edilizia e dal progettista, relativamente alla prevista installazione o meno di montacarichi, ascensori, carriponte;
- Copia della domanda di autorizzazione inviata all'Amministrazione provinciale per inquinamento atmosferico (DPR N. 203/1988);
- Compilazione del questionario dell'A.S.L. per l'acquisizione del prescritto parere relativamente alle attività produttive ed allevamento di animali;
- Presentazione della domanda di allacciamento alla pubblica fognatura (utilizzando gli stampati del Consorzio del Bacino Idrico Vicenza 3) relativo allo scarico di insediamento produttivo;
- Dichiarazione a firma del richiedente la concessione edilizia e del progettista relativa all'esistenza o meno sull'area oggetto di intervento di linee elettriche, ai fini dell'applicazione delle norme di cui al Decreto interministeriale del 16/01/1991 e del D.P.C.M. 23/04/1992;
- Rilievo dell'impianto fognario esistente.

#### **ART. 17 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA**

Le procedure per il rilascio della concessione edilizia e della autorizzazione edilizia sono quelle indicate nei commi 1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'art. 4 del D.L. 05/10/1993, N. 398, convertito con modificazioni, dalla Legge 04/12/1993 N. 493 e sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge N. 662/1996.

In aggiunta a quanto sopra si precisa che il Capo Settore Ufficio Tecnico può chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si addeghi a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e i termini sopra richiamati iniziano a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

#### **ART. 18 - PARERI - VISI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI**

Qualora ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri Enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli Organi Consultivi del Comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

I termini per la decisione definitiva del Capo Settore Ufficio Tecnico, o per la formazione del silenzio assenso, decorrono dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri Enti.

Qualora le domande ottengano l'approvazione di tali Enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non è più necessario un nuovo parere degli Organi Consultivi del Comune e il Capo Settore Ufficio Tecnico adotta le definitive determinazioni.

## **ART. 19 - DECISIONI DEL CAPO SETTORE UFFICIO TECNICO**

La decisione del Capo Settore Ufficio Tecnico sulle domande di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o soprassessoria.

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

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

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

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

## **ART. 20 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE TACITA**

Affinché possa formarsi il silenzio-assenso previsto da vigenti disposizioni di legge, le domande di concessione o autorizzazione devono contenere le indicazioni essenziali per la loro validità tra quelle descritte nei precedenti artt. 15 e 16 e devono sussistere tutte le condizioni previste dall'art. 79, terzo comma della L. R. N. 61/85.

In caso di successive integrazioni, il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni. Le autorizzazioni, i nullaosta, i visti ed altri atti previsti da norme statali, regionali o comunali che devono corredare la domanda, sono quelli richiesti come presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione. Qualora gli Enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia quindi formato il silenzio-assenso anche in ordine a tali istanze, in luogo del formale provvedimento sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti Enti con documentazione della sua avvenuta presentazione e la relativa data; nonché una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non è intervenuto alcun provvedimento da parte dell'Ente interessato.

Il pagamento degli oneri di concessione deve avvenire non appena formatosi il silenzio-assenso ed è condizione per il regolare inizio dei lavori: in mancanza saranno applicate le sanzioni per ritardato pagamento, e potranno essere sospesi i lavori.

## **ART. 21 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Capo Settore Ufficio Tecnico al richiedente che ne ha titolo, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata l'istruttoria della pratica.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro della concessione o autorizzazione, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

Entro 15 giorni dovrà altresì essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della



localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti; qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.

La concessione o autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del Capo Settore Ufficio Tecnico non contenga espresse dichiarazioni al riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento sindacale. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dalla concessione o autorizzazione.

## **ART. 22 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE**

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilito dal Capo Settore Ufficio Tecnico.

Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al Capo Settore Ufficio Tecnico in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sarà rilasciata copia solo di quegli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimità della concessione e in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al Comune dei relativi diritti e spese.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità della concessione o autorizzazione o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione dell'Autorità Giudiziaria.

## **Capitolo II - Onerosità delle concessioni**

### **ART. 23 - ONERI COLLEGATI ALLA CONCESSIONE**

1. Al momento del rilascio della concessione vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della concessione edilizia ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dalla concessione, i contributi versati sono utilizzati per altra concessione, o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto nelle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5 L. 27/01/1977 N. 10 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es.: per interventi privati in zone F).
5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per la concessione relativa ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità della originaria concessione e conformi all'originario progetto.
6. Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche e alle tabelle originariamente applicate.
7. Quando per la applicazione degli oneri è necessario seguire i criteri di calcolo di cui all'art. 2 D.M. 10/05/1977, alle misure analitiche può essere sostituita una detrazione forfettaria pari al 15% del volume urbanistico, fatto sempre salvo il diritto al calcolo analitico.

### **ART. 24 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI**

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi indicati dall'art. 9 della L. N. 10 del 1977 e successive modificazioni o integrazioni.

In particolare non è dovuto alcun contributo:

- a) per la ricostruzione senza modifiche del preesistente organismo edilizio, anche nel caso di edifici in tutto o in parte distrutti a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore;
- b) nel caso di ricostruzione con modifiche, si applicano gli oneri dovuti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; eventuali ampliamenti sono soggetti agli oneri delle nuove costruzioni;
- c) per interventi su edifici unifamiliari e per loro ampliamenti fino al limite del 20% del volume preesistente: gli oneri sono quindi dovuti solo per il volume eccedente al predetto limite.

## **ART. 25 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione unilaterale devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario.

La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio della concessione fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio della concessione, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

La convenzione è ammessa per unità abitative ricadenti in qualsiasi Z.T.O, anche se non destinate alla vendita o locazione.

## **ART. 26 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e precisate in apposita convenzione.

Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali o che abbiano una loro completa funzionalità.

Il diritto allo scomputo è riconosciuto anche per opere già in precedenza realizzate dal concessionario o suoi danti causa che non siano già state oggetto di scomputo e sempre che non siano state realizzate in attuazione di obbligazioni giustificate da particolare causa. Deve in ogni caso trattarsi di opere realizzate da non oltre dieci anni.

Il relativo valore viene determinato in base ai prezzi attuali detratto il degrado.

## **ART. 27 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato. Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio.

Quando invece le caratteristiche del fabbricato vengono modificate in seguito ad interventi successivi al rilascio della abitabilità non si fa luogo ad alcun conguaglio.

Il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per interventi di residenza pubblica e per la costruzione della prima casa di abitazione a sensi dell'art. 9 della L. N. 94 del 25/03/1982, nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

## **ART. 28 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE**

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della L. N. 10 del 27/01/1977, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione senza alcun conguaglio con quanto già corrisposto. In ogni altro caso è dovuto il conguaglio della quota relativa agli oneri di urbanizzazione; il contributo sul costo di costruzione si applica limitatamente agli eventuali nuovi interventi edilizi.

I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

È considerato cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione in superficie utile abitabile di superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori.

### **Capitolo III - Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni**

#### **ART. 29 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stata rilasciata la concessione o autorizzazione. In tale ipotesi, qualora si verifichi la fattispecie prevista dalla legge, il Capo Settore Ufficio Tecnico può applicare il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. N. 61/85.

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della concessione, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune oppure quelle conseguenti a nuove disposizioni di legge immediatamente prevalenti.

La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Capo Settore Ufficio Tecnico, da notificare all'interessato.

Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciata apposita concessione per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.

Per la ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti non è necessaria la presentazione di nuovi disegni.

#### **ART. 30 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE**

La concessione e l'autorizzazione ad edificare, anche tacitamente assentite, possono essere annullate per motivi di illegittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, l'Organo Competente deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, l'Organo Competente, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di concessione o autorizzazione, e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione.

#### **ART. 31 - VARIANTI MIGLIORATIVE**

Nel caso di concessioni illegittime ma non annullabili (art. 30, terzo comma), e di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con la concessione già rilasciata ma ancora efficace, è possibile il rilascio di concessioni per varianti migliorative, e cioè, quando il nuovo progetto riduce

il contrasto con la normativa urbanistica in vigore, o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalità o la sagoma dell'edificio.

# **TITOLO IV - ESECUZIONE DEI LAVORI, COLLAUDO ED ABITABILITÀ**

## **Capitolo I - Inizio dei lavori**

### **ART. 32 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI**

Prima di dare inizio alle opere autorizzate, il titolare della concessione o autorizzazione deve:

- 1) comunicare al Capo Settore Ufficio Tecnico i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, qualora non vi abbia già provveduto;
- 2) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- 3) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
  - a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
  - b) il nome del progettista, del calcolatore delle strutture, del progettista degli impianti, del direttore dei lavori, e degli assuntori dei lavori per le rispettive competenze;
  - c) il titolare della concessione o autorizzazione e gli estremi delle stesse;
  - d) il nome dell'installatore dell'impianto o degli impianti (Legge N. 46/1990, art. 1, commi 1 e 2, qualora sia previsto il progetto, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti.
- 4) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
  - a) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal Progettista;
  - b) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nullaosta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute;
  - c) copia della autorizzazione rilasciata dallo Ispettorato Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
- d) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.
- e) la documentazione relativa al progetto degli impianti tecnologici, come previsto dalla L. 46/90 e succ.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Capo Settore Ufficio Tecnico può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.

### **ART. 33 - DIRETTORE DEI LAVORI**

Il Direttore dei Lavori è richiesto per qualsiasi intervento che possa interessare la statica dell'edificio e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di concessione o autorizzazione, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico.

La eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

Il Direttore dei Lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Capo Settore Ufficio Tecnico dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### **ART. 34 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE**

Nel cantiere devono essere apposte tutte le tabelle prescritte in particolare dalle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

Nelle ore non lavorative ed in specie di notte, nei giorni festivi, di sciopero, di ferie, di sospensione dei lavori, deve essere assicurata una costante e sicura chiusura dell'accesso.

Il carico e scarico dei materiali deve essere effettuato all'interno del cantiere.

Qualora ciò non fosse possibile e si rendesse necessario occupare superfici aperte al pubblico transito, l'occupazione deve essere limitata agli spazi e tempi strettamente necessari, deve essere assicurato il transito dei pedoni e veicoli e, se necessario, il suolo deve essere immediatamente ripulito. In ogni caso non deve rimanere in deposito alcun materiale durante la notte, e devono essere chieste le autorizzazioni eventualmente prescritte.

1) In corrispondenza a luoghi di transito o stazionamento deve essere sistemato all'altezza del solaio di copertura del piano terreno un impalcato di sicurezza (mantovana) a protezione contro la caduta di materiali dall'alto. Tale protezione può essere sostituita da una chiusura continua in graticci sul fronte del ponteggio qualora presenti le stesse garanzie di sicurezza, o con la segregazione dell'area sottostante.

2) In presenza di gru a torre il cui sbraccio possa raggiungere luoghi esterni al cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire gli estranei dal pericolo di caduta di materiali dall'alto.

Devono comunque essere applicate le disposizioni del D.L. 14/08/96 n. 494.

#### **ART. 35 - OCCUPAZIONE DI SUOLO DI USO PUBBLICO**



Qualora per l'esecuzione dei lavori fosse necessario l'occupazione anche temporanea di suolo, sottosuolo o spazio aereo di uso pubblico, deve essere presentata apposita domanda al Capo Settore Ufficio Tecnico per ottenere la relativa concessione.

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

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

Il Capo Settore Ufficio Tecnico ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, in caso di interruzione dei lavori superiore a 30 giorni non causata da forza maggiore, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

In caso di occupazione di spazi ad uso pubblico, ed altresì quando il luogo destinato alla esecuzione di opere edilizie si trovi in fregio a spazi pubblici od aperti al pubblico, lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici medesimi è obbligatoria una recinzione con assito, con caratteristiche e modalità prescritte dal Comune.

Gli angoli sporgenti dagli assiti o di qualunque altro genere di riparo, devono essere adeguatamente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di un faro a vetri rossi, o altro analogo segnale, che deve restare acceso dal tramonto al levar del sole.

#### **ART. 36 - MANO MISSIONE DI SUOLO ESOTTOSUOLO PUBBLICO**

Chiunque intende eseguire opere interessanti il suolo o il sottosuolo pubblico deve presentare specifica domanda al Comune per ottenere la relativa concessione: la domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta ad individuare in dettaglio quali siano le opere che si intendono eseguire, precisando i tempi, modalità, durata dei lavori e la attrezzatura per attuarli.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori, ed in ogni caso evitare qualsiasi lesione o danno.

Durante i lavori deve essere presente un incaricato del concessionario responsabile dell'esecuzione delle opere, al quale impartire direttamente le eventuali istruzioni da parte del Comune. Il suo nominativo deve essere indicato nella lettera comunicante l'inizio dei lavori.

La concessione si ritiene data a tutto rischio e pericolo del Concessionario, il quale solleva comunque il Comune ed i suoi dipendenti da qualsiasi responsabilità.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata per iscritto al Comune e i lavori dovranno essere eseguiti adottando tutte le prescritte segnalazioni, anche luminose, sia diurne che notturne a tutela del pubblico transito, in osservanza alle norme del vigente Codice della strada.

Il materiale di risulta degli scavi deve essere portato a rifiuto per almeno il 50% del volume e sostituito con altrettanta ghiaia in natura, adeguatamente compattata a strati successivi mediante apposito compattatore meccanico. Devono quindi essere adottate tutte le cautele atte ad evitare, in seguito, avvallamenti, deformazioni e fessurazioni del piano viabile: ove questi dovessero verificarsi, devono essere immediatamente eliminati.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico, la sede stradale o altro spazio ed ogni manufatto manomessi dovranno essere prontamente ripristinati.

I lavori da eseguire nel sottosuolo pubblico per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione.

Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 35.

#### **ART. 37 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Prima di dare inizio ai lavori di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione e di urbanizzazione, deve essere chiesta al Capo Settore Ufficio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro cinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari per tali operazioni.

Trascorso il termine di cui al II comma senza che il Tecnico Comunale (o il Tecnico a ciò delegato) abbia eseguito il sopralluogo, il richiedente ha facoltà di iniziare i lavori.

Il concessionario è comunque sempre responsabile della regolare esecuzione dei lavori e della loro conformità al progetto approvato.

#### **ART. 38 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI**

L'effettivo inizio dei lavori è dimostrato non solo dalla quantità e qualità delle opere realizzate, ma soprattutto dalla loro idoneità funzionale per la realizzazione dell'intervento autorizzato.

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata, salva l'ipotesi di cui all'art. 10, undicesimo comma, della L. N. 765 del 06/08/1967 per la quale l'ultimazione dei lavori va riferita alle opere realizzate al grezzo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, previste da strumento urbanistico attuativo, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze sulla data di inizio e di ultimazione dei lavori, sono d'ufficio assunte come data di inizio quella comunicata dal concessionario a sensi dell'art. 32 punto 2 o, in subordine, quella di notifica della concessione o autorizzazione, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Capo Settore Ufficio Tecnico.

## **Capitolo II - Certificato d'uso**

### **ART. 39 - CERTIFICATI DI REGOLARE ES EC UZIONE E COLLAUDO**

- 1) Ultimati i lavori, al fine di ottenere i prescritti certificati di abitabilità o agibilità, il concessionario deve produrre i seguenti documenti:
  - a) certificato di collaudo statico in ossequio alla legge 05/11/1971 N. 1096;
  - b) eventuale nullaosta rilasciato da enti od organi che sono competenti e tenuti a rilasciarlo ai sensi di legge;
  - c) dichiarazione congiunta, prescritta dall'art. 28 della Legge 09/01/1991 n. 10 e dall'art 20 del D.P.R. N. 1052 del 28/06/1977, quando ricorra il caso, relativamente agli impianti ed isolamenti termici, e la dichiarazione di conformità degli stessi al progetto e alle prescrizioni di legge e di regolamento;
  - d) con obbligo di richiesta di accatastamento ai sensi art. 52 L. N. 47;
  - e) certificato di collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per quei fabbricati che vi sono obbligati;
  - f) quietanza di versamenti per tasse e contributi per servizi comunali e/o consortili;
  - g) copia della documentazione relativa alla sicurezza degli impianti installati con riferimento alla vigente normativa tecnica ( impianto elettrico, idrosanitario, della distribuzione del gas, di sollevamento persone e/o cose, di protezione antincendio, etc.) :dichiarazione di conformità della Ditta installatrice con gli allegati prescritti e del progetto a firma di un professionista abilitato ( qualora previsto dalle norme di legge ) secondo quanto previsto dalla L. N. 46/90 e dalla L. N. 10/91, e successivi regolamenti attuativi;
  - h) gli elaborati tecnici di cui all'art. 10 del D.M. 14.6.89 n.236, con relazione tecnica illustrativa di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della L. N. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni e/o D.P.R. 384/78 qualora l'intervento edilizio sia soggetto a tali normative (eliminazione delle barriere architettoniche).
- 2) Per le opere di urbanizzazione relative alle lottizzazioni di terreni, il collaudo dev'essere perfezionato secondo le modalità riportate nella corrispondente convenzione di lottizzazione.
- 3) L'Organo Competente, qualora ne ravvisi l'opportunità, può chiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti e impianti non rientranti nelle ipotesi di cui alla precedente lett. a).
- 4) Dichiarazione del DD.LL. di conformità delle opere col progetto approvato.

### **ART. 40 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

La disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è quella indicata dal D.P.R. 22/04/1994, N. 425. In ogni caso, ad integrazione della documentazione indicata nell'art. 4 del richiamato Decreto, il richiedente deve altresì produrre i sottoelencati documenti:

- ricevuta della tassa comunale;
- ricevuta del versamento dei diritti di segreteria;
- ricevuta della tassa di allacciamento alla pubblica fognatura (qualora questa esista);
- dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento, a firma del Direttore dei lavori e del costruttore, rilasciata a' sensi dell'art. 29 della Legge 09/01/1991 N. 10 - D.P.R. 26/08/1993, N. 412 e D.M. 13/12/1993;
- richiesta dell'installazione del numero civico;
- planimetria con indicata l'esatta ubicazione della rete degli scarichi, nonché l'esatto punto di immissione della stessa nella pubblica fognatura;
- dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nell'edificio (art. 9 Legge N. 46/1990).

Il Sindaco può richiedere al proprietario - ai termini dell'art. 11 del D.M. 14/06/1989, N. 236 (che detta norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche) - documentazione grafica e dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

- autorizzazione allo scarico dei reflui.

Prima di occupare i locali oggetto di concessione, o di autorizzazione nel caso di interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità, deve essere chiesto ed ottenuto il certificato d'uso previsto dall'art. 221 T.U.L.S. N. 1265 del 1934.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico richiede il sopralluogo e apposita relazione al Responsabile del settore Igiene Pubblica dell' A.S.L. o suo incaricato e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o di altro tecnico a ciò delegato, per accertare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato e la corrispondenza delle opere eseguite con quelle autorizzate.

Se vi sono leggere insufficienze dimensionali (altezze interne, superfici, fori ecc.) dovute, in genere, ad errori, imperfezioni o esigenze costruttive, che non incidono sulle condizioni di salubrità dei locali, il Capo Settore Ufficio Tecnico può comunque rilasciare il certificato.

I requisiti igienico-sanitari vanno accertati in relazione alla normativa vigente alla data in cui era stata rilasciata la concessione o nella quale erano stati ultimati i lavori.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico, tenuto conto della relazione del responsabile U.L.S.S. A.S.L. e delle strutture dell'edificio già realizzato, può subordinare il rilascio del certificato alla esecuzione di specifici interventi di adeguamento alle nuove disposizioni eventualmente emanate in materia. In ogni caso, solo per gravi motivi possono essere chiesti interventi o requisiti diversi da quelli previsti nel progetto che aveva ottenuto il parere favorevole del Responsabile del settore A.S.L.

Qualora siano riscontrate lievi carenze alle condizioni igienico sanitarie, il Capo Settore Ufficio Tecnico può egualmente rilasciare il certificato con prescrizioni da attuare in un congruo termine; decorso inutilmente detto termine il certificato perde automaticamente di validità.

Il parere del responsabile A.S.L. non è vincolante.

Il certificato può essere rilasciato anche per una sola parte dell'edificio a condizione che tale parte abbia una propria autonomia funzionale.

Non può essere rilasciato il certificato per nuove costruzioni realizzate senza concessione o in totale difformità rispetto al progetto approvato e che sono in contrasto col vigente strumento urbanistico.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere chiesto un nuovo certificato.

Per gli edifici ad uso produttivo, oltre al certificato di agibilità, che riguarda i requisiti strutturali di igiene e sicurezza del fabbricato, prima dell'inizio della specifica attività produttiva e/o nel caso di una successiva modifica, devono essere conseguite tutte le altre e diverse autorizzazioni specifiche (scarichi idrici: L. N. 319/76 e successive integrazioni; rifiuti solidi: D.P.R. N. 915/82 e successive integrazioni; emissioni in atmosfera: D.P.R. N. 203/88 e successive integrazioni; igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro: D.P.R. N. 303/56 - notifica ex art. 48; emissioni acustiche: D.P.C.M. N. 1.3.91, Dlgs 277/91; manipolazione sostanze alimentari: L. N. 283/62; etc.)

In assenza del certificato è vietato l'allacciamento ai servizi pubblici.

Il rilascio del certificato, oltre che agli accertamenti di cui al presente articolo, è altresì subordinato alla presentazione della documentazione prevista nel precedente art. 39, ove necessaria, e della copia di richiesta di accatastamento ai sensi dell'art. 52 L. n. 47, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione. Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di taluno dei certificati o documenti prescritti, Capo Settore Ufficio Tecnico può rilasciare una autorizzazione di occupazione provvisoria per un periodo non superiore a sei mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite da apposita dichiarazione del Direttore Lavori la staticità e sicurezza del fabbricato.

Nel caso di abusiva occupazione del fabbricato, il Sindaco Capo Settore Ufficio Tecnico inoltra rapporto alla Autorità Giudiziaria ed ordina lo sgombero dai locali, ai sensi dell'art. 221 del T.U.L.L.SS.

## **Capitolo III - Controlli e provvedimenti repressivi**

### **ART. 41 - VISITE DI CONTROLLO**

Il Capo Settore Ufficio Tecnico esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno libero accesso agli immobili.

Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali la concessione edilizia con i tipi di progetto allegati, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi, con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

Le visite ai cantieri possono avere luogo senza preavviso alla ditta interessata la quale non può sollevare eccezioni o frapporre ostacoli.

Rivestono particolare interesse le seguenti visite:

- a) visita alle fondazioni: appena le opere edilizie abbiano raggiunto il livello campagna;
- b) visita al rustico: appena ultimata la costruzione delle strutture portanti, ivi comprese le murature d'ambito, scale e coperture;
- c) visita a lavori ultimati: per constatare in via definitiva la corrispondenza delle opere al progetto autorizzato o alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

### **ART. 42 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI**

Il Capo Settore Ufficio Tecnico ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- 1) Inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 32 punto 4.
- 2) Esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse.
- 3) Esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione.
- 4) Esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
- 5) Ogni altro caso previsto dalla legge.

L'ordinanza di sospensione ha carattere cautelativo e provvisorio, deve essere conseguente ad irregolarità accertate, che vanno indicate nel provvedimento stesso, e non richiede il preventivo parere della Commissione Edilizia.

Entro 60 giorni dalla sua notificazione, che deve essere fatta a tutti gli interessati (committente, direttore ed assuntore dei lavori), il Capo Settore Ufficio Tecnico adotta le sue definitive determinazioni in ordine alla accertata irregolarità. Nel caso di leggere difformità rispetto al progetto, può anche consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

L'ordine di sospensione non può essere impartito per necessità di accertamenti sulla regolarità delle opere o per difformità che non comportino modifica di sagoma, superficie utile, destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, e che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Anche se genericamente formulato, l'ordine di sospensione è efficace solo con riferimento alle opere abusive o difformi indicate nell'ordinanza e per quelle ad esse direttamente collegate. I lavori possono quindi proseguire per le opere regolari.

Nel caso di inosservanza dell'ordine il Capo Settore Ufficio Tecnico può apporre i sigilli al cantiere.

#### **ART. 43 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE**

- 1 Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione, il Capo Settore Ufficio Tecnico applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire, e trasmette rapporto alla competente Autorità Giudiziaria.
- 2 Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda o alla decisione giudiziale sull'eventuale ricorso contro il diniego di sanatoria.

La concessione in sanatoria può essere anche parziale: in tale caso le sanzioni saranno applicate per la parte non sanata.

- 3 Quando le opere sono parzialmente difformi dal progetto approvato, e non è possibile la demolizione senza compromettere la parte regolare, il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, notifica agli interessati la diffida a demolire e, decorso inutilmente il termine assegnato nella diffida a demolire, adotta direttamente i provvedimenti necessari per applicare la sanzione pecuniaria.

In ogni altro caso, dopo la diffida a demolire, adotta i provvedimenti necessari per la acquisizione o la eventuale demolizione dell'opera abusiva.

3 bis Nel caso di avvenuta esecuzione di opere in assenza o in difformità della denuncia di inizio di attività, si applicano le disposizioni di cui al comma 13 dell'art. 4 del D.L. 5/10/1993, N. 398, convertito con modificazioni, dalla Legge 4/12/1993, N. 493 e sostituito dall'art. 2, comma 60, della Legge N. 662/1996.

- 4 I provvedimenti sindacali sono notificati agli interessati nelle forme previste dal codice di procedura civile a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario o del messo notificatore competente.

## **TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA**

### **ART. 44 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE**

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di cinque, dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o un assessore a tale compito delegato dal Sindaco, che funge da presidente;
- il capo settore dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro tecnico a ciò delegato.

I membri eletti, di cui almeno uno rappresentante della minoranza, sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, tra esperti in materia edilizia o urbanistica.

La Commissione Comunale Edilizia dura in carica sino al rinnovo del Consiglio Comunale e per un periodo massimo di 5 anni.

I componenti sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica di successori.

Non possono fare parte della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al secondo grado.

I membri elettivi che risultano assenti per tre volte consecutive senza valida giustificazione, possono essere dichiarati decaduti dal Consiglio Comunale che provvede alla loro sostituzione. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da suo delegato; esercita le funzioni di Segretario il Tecnico Comunale che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta, o altro funzionario nominato dal Capo Settore Ufficio Tecnico.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria ovvero quando vengano trattati strumenti urbanistici generali o esecutivi, concessioni per attività estrattive o per costruzioni inerenti il settore primario, etc., il Sindaco può invitare, in relazione alle specifiche competenze, dei tecnici esterni.

Le riunioni e il funzionamento della C.E. sono disciplinati dal Regolamento 12/02/1911 N. 297, capo II titolo III, e dal T.U.L.C.P. N. 383 del 1934, in quanto applicabili.

Ai membri della C.E. che non siano dipendenti o rappresentanti di Enti Pubblici, spetta un gettone di presenza per ogni riunione oltre al rimborso delle spese di trasferta. L'entità del gettone è fissata dal Consiglio Comunale.

### **ART. 44 BIS - SUBDELEGA DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE AI COMUNI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI**



Ai soli fini di cui alla L.R. N. 63 del 31/10/1994, pubblicata sul B.U.R. N. 93 in data 01/11/1994, la Commissione Edilizia Comunale, nominata dal Consiglio comunale a' termini del precedente articolo 44, è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente. Tali esperti sono nominati dal Consiglio comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico - monumentali o equipollenti.

Il parere della Commissione Edilizia Comunale integrata costituisce parere ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni.

#### **ART. 45 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Comunale di edilizia è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci. Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. La osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

Se per qualsiasi motivo la Commissione edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto. Capo Settore Ufficio Tecnico, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

Se lo ritiene opportuno la Commissione potrà sentire il titolare della pratica da esaminare che può farsi assistere dal proprio tecnico progettista, e procedere ad eventuali sopralluoghi.

Il Presidente può incaricare, uno dei membri della Commissione, quale relatore su particolari progetti.

#### **ART. 46 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione edilizia è tenuta ad esprimere il proprio parere sia sotto il profilo tecnico edilizio, urbanistico, ambientale, architettonico e giuridico di conformità alla vigente normativa, su tutte le pratiche sottoposte al suo esame.

La consultazione della Commissione è obbligatoria nei casi espressamente previsti dalla legge e in particolare: per il rilascio di concessioni o autorizzazioni ad edificare, per la valutazione sulle difformità dell'opera rispetto al progetto approvato.

Può essere chiesto il parere anche sui progetti di strumento urbanistico generale o attuativo sia di iniziativa pubblica che privata, e su loro varianti.

I pareri della Commissione Comunale edilizia sono validi solo se riporta la maggioranza dei voti dei presenti.

Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

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 Comunale Edilizia Commissione Urbanistico-Edilizia”.

Tutti i membri della Commissione devono controfirmare il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

Nel caso di pareri discordi tra commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza, nel caso che la stessa lo ritenga necessario.

**PARTE SECONDA - NORME SULLA EDIFICAZIONE E SUGLI  
SPAZI SCOPERTI**

**TITOLO I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

**ART. 47 - CORTILI**

Il cortile è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare i locali abitabili, delimitata lungo il suo perimetro da costruzioni che possono consistere anche in muri di cinta se di altezza maggiore a m 2,50.

**ART. 48 - CHIOSTRINE E CAVEDI**

La chiostrina è l'area libera scoperta che serve ad illuminare e ventilare i locali e con una distanza normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

Il cavedio è l'area libera scoperta delimitata da edifici lungo tutto il perimetro, che serve ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati a permanenza di persone.

Devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

**ART. 49 - COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nella nuova edificazione tutti i locali accessori, quali garage, magazzini, lavanderie, legnaie, etc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Per i fabbricati esistenti sono ammessi locali accessori staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata la impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

**ART. 50 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI**

Oltre alle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio deve essere previsto, per ogni unità abitativa, almeno un posto macchina coperto e accorpato con l'edificio. Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, previste per la zona medesima.

Il Sindaco Capo Settore Ufficio Tecnico, sentito il parere del Responsabile del Settore Igiene pubblica o suo incaricato, qualora sussistano possibilità di inconvenienti igienico-sanitari per la popolazione può prescrivere misure protettive e, all'occorrenza vietare la realizzazione o l'attivazione.

## **TITOLO II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E SPAZI SCOPERTI**

### **ART. 51 - DECORO DEGLI EDIFICI**

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

A tale riguardo il Sindaco Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, etc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco Capo Settore Ufficio Tecnico può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **ART. 52 - DECORO DEGLI SPAZI**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile arborati.

A tale riguardo il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Sindaco Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **ART. 53 - AGGETTI E SPORTI**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono soggetti alle seguenti discipline:

1. Terrazzi, balconi e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a m 2,70 dal piano sottostante.

Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a m 5 solo se sovrastanti a marciapiede. In ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di m 1,20.

2. Inferriate, serramenti, decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm da paramento esterno del fabbricato. I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico e collocati ad altezza inferiore a m 3 devono potersi aprire senza sporgere all'esterno.
3. Tende di protezione: sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,50 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 20 (venti) dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

Per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri elementi qualsiasi da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti ai commi 1 e 2 del presente articolo.

#### **ART. 54 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, solo per dare luce ai sotterranei, purché ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.

#### **ART. 55 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**

Salvo diverse previsioni di P.R.G., per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a. entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, reti, cancellate che non possono avere uno zoccolo superiore ai 60 cm

L'altezza, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni, non può essere superiore, compreso lo zoccolo, a m 1,50 (unoecinquanta), per le siepi si fa riferimento alle norme del C.C.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

- b. entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono tutte le norme di cui al comma a); ad eccezione dell'altezza massima che può essere di m 3,00;
- c. entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

In collina nella sottozona "E2 a salvaguardia ambientale" è ammessa la recinzione non ermetica dei fondi rustici; è consentito invece realizzare chiusure ermetiche per una superficie massima di mq 1500 ad esclusiva protezione di fabbricati. I muretti di recinzione non dovranno superare i cm 30 di altezza, misurata dalla parte del terreno più alto, cioè a monte;

- d. per particolari motivi di carattere tecnico funzionale il Sindaco Capo Settore Ufficio Tecnico, sentita la C.E., può autorizzare altezze e materiali diversi da quelli previsti nei punti precedenti.

## **ART. 56 - SCALE ESTERNE**

Salve diverse prescrizioni del P.R.G., sono ammesse le scale esterne fino ad una altezza massima di m 3,00 dalla quota di riferimento.

Sono sempre ammesse in deroga le scale di sicurezza nella misura in cui sono previste dalle apposite leggi.

Nelle ristrutturazioni sono ammesse le scale esterne senza limiti di altezza, per comprovati motivi di necessità.

Sono altresì ammesse le scale esterne se previste da uno strumento urbanistico attuativo.

Le disposizioni contenute nei commi precedenti, non sono applicabili per quegli edifici che il P.R.G ha individuato e per i quali è esclusa la possibilità di realizzare scale esterne.

## **ART. 57 - PORTICI**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario e non costituiscono cubatura ai fini urbanistici qualora aperti su tre lati.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminati, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione, gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica e quelli derivanti all'uso pubblico.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore a m 1,80 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m 2,70 salvo misure diverse previste da P.R. o P.P. o da indicazioni puntuali e/o specifiche contenute nelle tavole di P.R.G.

## **TITOLO III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **ART. 58 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE, MONUMENTALE ED ARCHEOLOGICO**

Fatti salvi gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico ed archeologico, il Capo Settore Ufficio Tecnico può richiedere il parere degli organi competenti per tutte le opere soggette a concessioni ed autorizzazioni ricadenti:

- a. nelle zone contigue a particolari connotati naturali del territorio, ancorchè non vincolate;
- b. nelle zone contigue a presistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate;
- c. devono comunque essere sempre rispettati i termini per il rilascio delle singole autorizzazioni e concessioni.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, il Capo Settore Ufficio Tecnico sentita la Commissione Edilizia può vietare l'installazione di cartelli pubblicitari. Particolare cura va osservata nel consentire interventi sui manufatti tipici esistenti e sui gruppi arborei e sulla vegetazione caratteristica e nella realizzazione di nuovi.

### **ART. 59 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Capo Settore Ufficio Tecnico ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico o archeologico.

### **ART. 60 - INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b. segnaletica stradale e turistica;
- c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e. quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **ART. 61 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità-agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede alla applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.



## ***PARTE TERZA - NORME IGIENICO SANITARIE E SUGLI SCARICHI***

### **TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

#### **ART. 62 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTO SUOLO**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento di igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

È inoltre vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile di settore Igiene Pubblica dell' A.S.L. o suo incaricato e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

Si fa presente, infine, che sull'intero territorio comunale vanno applicate le norme del D.M. 11.03.1988 richiamato dalla Circolare n. 2 del Presidente della Giunta Regionale e relativo alle indagini sui terreni di fondazione e sulla stabilità di scarpate e pendii naturali.

#### **ART. 63 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

#### **ART. 64 - PROTEZIONI DALL'UMIDITÀ**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I pavimenti relativi ai locali abitabili al piano terra devono essere impostati su vespaio ventilato oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato: devono comunque essere adeguatamente isolati con idoneo materiale impermeabile, in grado di mantenere un adeguato isolamento dall'umidità ed il benessere termo-igrometrico degli occupanti i locali in dipendenza dal tipo di attività svolta.

#### **ART. 65 - FUMI, POLVERI, ESALAZIONI E RUMORE**

Il Sindaco Capo Settore Ufficio Tecnico, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, rumore ed altri inquinanti fisici (radiazioni ionizzanti, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche etc.) di varia natura, conformemente alla normativa vigente in materia e, all'occorrenza disporre il divieto di utilizzazione delle sorgenti o degli impianti. Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, essere adeguatamente coibentate e superare il manto di copertura in modo che le bocche di emissione, fatte salve le disposizioni di cui al punto 3.6.15 dell'art. 6 del D.P.R. N. 1391 del 22/12/1970, risultino fuori dalla "zona di reflusso" al fine di evitare la formazione di contropressioni nel camino. Per gli

edifici industriali ed artigianali le emissioni in atmosfera debbono avvenire tramite camini di altezza superiore di almeno 1,00 m il colmo del tetto, e distare almeno 10 m da aperture di stabili contigui. Detti camini non devono comunque sbucare ad un'altezza inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta nel raggio di 10 m. Per la valutazione del disturbo da rumore nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi si rimanda alla norma UNI 9433 "valutazione del rumore negli ambienti abitativi" del Maggio 1989, ed al D.P.C.M. N. 1 marzo 1991, nonché alle altre norme tecniche in materia. In ogni caso, al giudizio del Responsabile del settore igiene pubblica o suo incaricato, potranno essere date indicazioni più restrittive a tutela della salute del vicinato.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

## **TITOLO II - NORME SUGLI SCARICHI**

### **ART. 66 - FOGNATURE E SCARICHI**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dalla Legge 10/05/76 N. 319, per la tutela delle acque dall'inquinamento, e dalla relativa normativa di applicazione statale e regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.

### **ART. 67 - RIFIUTI SOLIDI URBANI - SPECIALI - TOSSICI E NOCIVI**

Viene richiamata la legislazione vigente e le norme e prescrizioni contenute nei Regolamenti Comunali.

In particolare nei rifiuti tossici e nocivi deve essere indicato il sito per lo stoccaggio provvisorio.

## **TITOLO III- REQUISITI INTERNI DEGLI AMBIENTI**

### **ART. 68 - PARAMETRI ABITATIVI**

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

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni abitazione deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se per una persona e a mq. 38 se per due persone.

Valgono comunque i limiti e le norme contenute nel D.M. 05/07/1975.

### **ART. 69 - LOCALI ABITABILI**

Sono considerati locali di abitazione permanente e locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, etc.).

Sono considerati locali accessori e pertanto non necessariamente abitabili quelli adibiti ad uso cantina, garage, deposito, archivio, etc., implicanti la presenza solo saltuaria di persone, e quelli sussidiari delle abitazioni destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ripostiglio, lavanderia, etc. Per le caratteristiche dimensionali dei locali (superficie, altezza, etc.) valgono le disposizioni del D.M. 5.7.75. L'altezza interna minima utile deve essere di m. 2,70 per i locali abitabili, riducibile a m. 2,40 per i locali accessori. Per ciascun locale abitabile la finestratura deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di luce diurna medio (rif. Circ. Min. LL.PP. 3151 del 22.5.67) non inferiore a 0,02, e comunque la superficie finestrata apribile di aerilluminazione non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale. I locali adibiti ad usi collettivi devono avere altezza minima di m. 3,00. Nel caso di soppalchi, l'altezza media del vano principale e dei vani secondari deve essere almeno di m. 2,70, con un'altezza minima netta dei singoli locali di 2,20 m, riducibile, nel caso di sottotetti a 2,00 m nel punto più basso e purché l'altezza media del soppalco non sia inferiore a 2,20 m. In ogni caso nei negozi la superficie del soppalco non deve eccedere il 40% della superficie totale in pianta del locale. I soppalchi, ed in generale tutti i locali sovrastanti un solaio, adibiti a deposito devono avere esposto in posizione ben visibile un apposito

cartello indicante il carico massimo del solaio desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato; nel caso invece che non siano agibili in condizioni di sicurezza deve essere richiamato mediante apposito cartello in divieto di accesso e/o le cautele da adottarsi. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E., già adibiti a residenza o ad attività commerciale e sottoposti ad interventi di restauro e ristrutturazione, possono essere conservate le misure preesistenti (altezza, superficie, finestratura, etc.), purché, a giudizio del Responsabile del settore igiene pubblica o suo incaricato, non ne derivi un peggioramento delle condizioni abitative e siano garantite sufficienti condizioni igienico-sanitarie. Nel caso di cambio di destinazione d'uso non sono di norma da ritenersi utilizzabili come locali di abitazione permanente quelli con altezza

inferiore a m 2,20 e come locali accessori quelli con altezze inferiori a m 2,20. Sempre nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso, per i locali nel sottotetto valgono i parametri di cui all'art. 70. In tutti i casi di preesistenze, il Responsabile del settore igiene pubblica o suo incaricato, valuterà il singolo caso e le eventuali deroghe ai parametri indicati, in funzione della destinazione d'uso dei locali, dettando le eventuali prescrizioni, onde assicurare il benessere degli abitanti. Per gli edifici o parti di essi realizzati dopo l'entrata in vigore del presente R.E. e oggetto di cambio di destinazione d'uso valgono i requisiti previsti per la nuova edificazione. Deve essere garantito un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili, siano essi adibiti a residenza o ad attività lavorativa. I requisiti atti ad assicurare la difesa dei rumori negli edifici dovranno essere eventualmente verificati per quanto concerne:

- a. l'isolamento acustico per via aerea fra ambienti adiacenti e sovrapposti;
- b. l'isolamento acustico fra ambiente interno ed ambiente esterno;
- c. la rumorosità provocata da impianti e servizi;
- d. i rumori di calpestio.

A giudizio del responsabile del settore di igiene pubblica dell' A.S.L. o suo incaricato, potranno essere richiesti specifici valori di isolamento al fine di garantire il benessere termometrico ed acustico degli occupanti i locali.

#### **ART. 70 - SOTTO TETTI E MANSARDE**

Per le mansarde ed i sottotetti da adibire ad abitazione deve essere prevista un'altezza media, riferita al singolo locale, di m 2,70 per i locali destinati alla permanenza delle persone e di m 2,40 per i locali accessori; deve inoltre essere previsto un adeguato isolamento termico-acustico in modo da garantire il benessere per gli occupanti. L'altezza minore da compensare misurata nel punto di gronda ed al bordo inferiore nel caso di travi a vista, non dovrà essere inferiore a m 2,00, se riferita ai locali destinati alla permanenza delle persone, ai corridoi ed ai servizi igienici, ed a m 1,70 se riferita agli altri locali accessori.

Nei locali sottotetto, la cui copertura ha un'inclinazione superiore a 40 gradi, ferme restando le altezze medie di cui sopra, l'altezza minore da compensare può essere ridotta rispettivamente a m 1,80 e m 1,50.

Dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito di legge relativo ad illuminazione, aerazione naturale, superficie minima, etc.

Nei locali abitabili posizionati nel sottotetto la finestratura mediante lucernai inclinati (es. tipo "Velux") può essere solo integrativa di quella a parete, la quale deve essere collocata su pareti alte almeno m 2,00 (l'abbaino è considerato parete finestrata).

Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernari.

I sottotetti di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente R.E. possono essere recuperati ai fini abitativi purché l'altezza media per singolo locale non sia inferiore a m 2,55 (2,30 sopra i 700 metri) per i locali destinati alla permanenza delle persone e a m 2,00 per i locali accessori.

L'altezza minore da compensare, misurata al bordo inferiore in caso di travi a vista, non deve comunque essere inferiore a m 2,00 per i locali destinati alla permanenza delle persone, per i corridoi ed i servizi igienici, ed a m 1,70 per gli altri locali accessori.

Date altezze minori possono essere ridotte rispettivamente a m 1,80 e a m 1,50 se la copertura ha un'inclinazione superiore a 40 gradi.

In tutti i casi di preesistenze, il Responsabile del settore igiene pubblica o suo incaricato, valuterà il singolo caso e le eventuali deroghe ai parametri indicati, in funzione della destinazione d'uso dei locali, dettando le eventuali prescrizioni, onde assicurare il benessere degli abitanti.

Per i sottotetti degli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore del presente R.E. e oggetto di cambio di destinazione d'uso valgono i requisiti per i locali di nuova edificazione.

#### **ART. 71 - CUCINE**

Ogni alloggio deve essere servito da un locale cucina, o da una "cabina di cottura" per la preparazione degli alimenti che oltre ai requisiti generali deve avere una cappa sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori ed il loro convogliamento all'esterno tramite apposita canna di esalazione.

Per il corretto funzionamento della cappa e degli apparecchi di cottura è inoltre necessario prevedere un'apertura di ventilazione, non inferiore a 100 cm quadrati, provvista di griglia antivento, e posizionata nella parte bassa di una parete esterna.

Tale apertura va realizzata in modo tale che le bocche di apertura (sia all'interno che all'esterno) non possano venire ostruite; queste inoltre devono essere protette con griglie (ant insetto), in modo peraltro da non ridurre la sezione utile.

Devono in ogni caso essere rispettate le vigenti norme di sicurezza per l'installazione degli apparecchi a combustione.

#### **ART. 72 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico di superficie minima di 4,5 m quadrati e finestratura apribile non inferiore a 1,00 mq, dotato di W.C. bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m 2,00.

Devono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Il locale dove è collocato il vaso non può avere accesso diretto da locali abitabili; deroghe possono essere valutate solo per i secondi servizi che comunque possono comunicare solo con camere da letto.

b) Per i soli secondi servizi è consentita l'installazione in ambienti non direttamente illuminati e ventilati dall'esterno a condizione che sia prevista una ventilazione meccanica che assicuri un ricambio orario di almeno 5 vol/h se intermittente (in questo caso deve essere avviata contestualmente all'entrata nel servizio e disattivarsi non prima di aver assicurato almeno un ricambio completo dell'aria del locale dopo l'uscita da questo. Per garantire una corretta

ventilazione deve essere prevista, oltre alla presa di aspirazione, anche un'apertura per la reimmissione dell'aria (protetta con griglia); tale apertura può essere realizzata nella porta, o semplicemente sostituita da uno zoccolo vuoto da realizzarsi nella parte inferiore di questa, solo nel caso che l'accesso avvenga da un locale accessorio.

L'installazione di impianti a combustione (es. caldaacqua) è soggetta alle norme Uni-Cig recepite dalla legislazione vigente (L.1083/71 e succ.).

È in ogni caso vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera nei servizi igienici delle abitazioni.

I locali WC di superficie utile in pianta inferiore a mq 1.20 con lato minimo di m 1,00 devono avere in ogni caso la porta apribile verso l'esterno.

Valgono specificatamente i dettati della L. N. 384/78 e della L. N. 13/89, e successivo D.M. N. 236/89 per i rispettivi campi d'applicazione.

#### **ART. 72 bis - TAVERNE**

I locali destinati a taverna devono rispettare i seguenti requisiti:

- altezza minima 2,20 m
- essere adeguatamente illuminati ed aerati direttamente dall'esterno tenuto conto che nel computo della superficie finestrata stessa il contributo delle aperture a "bocca di lupo" non deve superare il 50%;
- il pavimento e le pareti a contatto con il terreno devono garantire un adeguato isolamento termigrometrico e protezione dall'umidità;
- rispettare le norme vigenti per quanto riguarda la presenza di apparecchi a combustione.

#### **ART. 72 ter - AUTORIMESSE PRIVATE**

Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquidi. La superficie di areazione complessiva (permanente + apribile) deve essere di almeno 1/30 della superficie del pavimento; devono in ogni caso essere previste aperture permanenti (es. feritoie sulla porta basculante, in alto ed in basso) di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria (comunque non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento). È vietato far passare a vista nelle autorimesse tubazioni di scarico di qualsiasi tipo, nonché della distribuzione del metano. Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo, anche al fine di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico. I locali autorimessa non possono comunicare direttamente con locali dove è previsto il deposito e/o l'uso di sostanze infiammabili e/o esplosive.

L'eventuale comunicazione tra autorimessa e locali di abitazione, se ammissibile, deve essere protetta con porta metallica piena a chiusura automatica e per evitare il passaggio nei locali abitativi di fumi, odori, gas di scarico, deve essere "a tenuta".

Dovrà inoltre essere assicurato il rispetto dei requisiti previsti dal D.M. 01.02.1986 e delle altre specifiche norme di legge.

## **ART. 73 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20 ed essere adeguatamente aero-illuminate (attraverso finestrata apribile ricavata di norma sulla parete verticale esterna di ciascun piano di superficie apribile non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale), devono avere scalini con pedata di almeno 30 cm e deve essere sempre previsto almeno un corrimano posto ad un'altezza compresa tra 0,90-1,00 m.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio.

Per le scale interne ed alloggi uni-bifamiliari è ammessa la larghezza minima di m 0,90.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore a 1/3 di quella del vano scala.

L'eventuale vano ascensore attiguo a camere da letto, deve essere acusticamente isolato nel rispetto delle norme per quanto riguarda l'obbligo di installazione di ascensori in fabbricati residenziali si richiama l'obbligo di cui all'art 3.2 del capo II del D.M. N. 236/89.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a m 1,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m 1,00 e non risultare facilmente scalabili; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 10 di diametro.

In conformità all'articolo 19 della Legge 27/05/75 N. 166, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate e sull'esterno a condizione che:

- a. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b. le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

## **ART. 74 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo diretto.

La larghezza minima è fissata in m 1,00.

Valgono specificatamente i dettati della L. N. 384/78 e della L. N. 13/89 e successivo D.M. N. 236/89 per i rispettivi campi d'applicazione.

## **ART. 75 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI**

I locali non abitabili, i seminterrati e gli scantinati, ad eccezione delle cantine, devono avere un'altezza minima di m 2,20.



I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono rispettare le prescrizioni dei precedenti articoli.

Debbono altresì avere soglie di accesso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

Per tali locali è sempre vietata la residenza, ed in generale l'uso a scopo lavorativo o con unque che comporti la residenza di persone (magazzini di vendita, esercizi pubblici, ambulatori, etc.) fatto salvo quanto meglio precisato di seguito.

Si definiscono più in dettaglio, ed ai soli fini igienici, per i locali di altezza netta fino ai 3.00 m, detta  $\delta h$  = distanza tra il piano orizzontale contenente la faccia interna del solaio ed il piano orizzontale del terreno (naturale o di riporto), locali:

a) INTERRATI se la distanza  $\delta h \leq 1,00$  m

b) SEMINTERRATI se  $1,00 \text{ m} < \delta h \leq 1,60$  m

c) ASSIMILABILI A FUORITERRA se  $\delta h > 1,60$  m

I locali chiusi di cui ai punti a) e b) non possono essere adibiti ad usi che prevedano lo stazionamento di persone, a meno che sussistano "particolari esigenze tecniche", per quelli di cui al punto c) è sufficiente che siano adottate idonee soluzioni tecniche per l'isolamento termoisolante e contro la risalita di umidità. In questi casi dovrà essere fatta apposita richiesta di deroga al SIP/sipa (o al SIP/spisal nel caso di attività produttive) dell' A.S.L. allegando dettagliata relazione tecnica illustrativa. Il SIP dell' A.S.L. valuterà, di volta in volta le deroghe richieste, (tenendo conto della specifica destinazione d'uso dei locali e delle eventuali soluzioni tecnico-impiantistiche (es.: isolamento termico, acustico, vespaio ventilato, etc.), e dettando prescrizioni vincolanti, onde assicurare il benessere degli utilizzatori.

## **TITOLO IV -COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

### **ART. 76 - LOCALI AD USO COLLETTIVO**

Le norme da osservare per l'abitabilità, i parametri e le tipologie degli edifici e dei locali di uso collettivo destinati alle riunioni, allo spettacolo, al divertimento, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività esclusa la destinazione residenziale, sono quelle prescritte dalle leggi e regolamenti vigenti.

### **ART. 77 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nella progettazione di edifici pubblici o privati valgono specificatamente i dettami della L. N. 384/78 e della L. N. 13/89, e successivo D.M. N. 236/89 per i rispettivi campi d'applicazione (rif. Circ. Min. LLPP N. 1669 del 22/06/89).

Sarà pertanto dedicata particolare cura alla agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, alla accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

### **ART. 78 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni dei precedenti articoli 51 e seguenti. Sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso fienile, granaio e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario a giudizio del Responsabile del settore igiene pubblica dell' A.S.L. o suo incaricato.

### **ART. 79 - IMPIANTI A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

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

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e superfici lisce impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le stalle, i locali di ricovero del bestiame per gli allevamenti agricoli e le attrezzature relative devono distare non meno di:

- 10,00 m dall'abitazione del titolare;
- 50,00 m da abitazioni di altri proprietari.

Il Responsabile del Settore igiene pubblica dell' A.S.L. o suo incaricato valuterà eventuali deroghe nel caso di preesistenze.

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia costruita in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno:

- 25,00 m dall'abitazione del titolare;
- 50,00 m da abitazioni di altri proprietari.

In caso di edifici preesistenti sono ammesse parziali deroghe alle distanze di cui sopra, con esclusione delle concimaie, purché siano adottate idonee soluzioni per limitare eventuali inconvenienti igienici.

Il Responsabile del Settore igiene pubblica dell' A.S.L. valuterà, caso per caso, eventuali riduzioni o aumenti alle distanze previste ai commi precedenti, in funzione delle entità degli inconvenienti igienico-sanitari ipotizzabili, sulla base delle dimensioni dei manufatti, del tipo di animali, delle modalità di allevamento e degli impianti a servizio dell'attività. È fatto salvo quanto previsto dal D.P.R. N. 236/88 per le distanze dagli approvvigionamenti idrici a scopo potabile e dalla DGRV n. 7949/89 per le distanze dagli allevamenti zootecnici.

Il Capo Settore Ufficio Tecnico, sentito il Responsabile del Settore igiene pubblica dell'A.S.L. o suo incaricato, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

I cortili, le aree, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui ai precedenti articoli.

Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni della L.R. N. 24/85.

Per le stalle esistenti che non rispettano le distanze fissate dall'art. 30 punto 7 delle N.T.A., in quanto zona impropria (cioè insediata in zone A, B, C, D, F) oppure poste a distanza insufficiente da edifici abitativi o da zone residenziali ed ammissibili.

Devono adottare i seguenti interventi per minimizzare il disagio prodotto:

- installazione e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno, di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte l'anno;
- il letame dovrà essere trasportato alla concimaia con mezzi che evitino spargimenti di effluenti (liquidi e/o solidi) lungo il tragitto;
- non può essere previsto il cambio di titolarità della Ditta che gestisce l'allevamento;
- ulteriori prescrizioni potranno essere impartite dagli enti competenti.

*PARTE QUARTA - NORME DI BUONA COSTRUZIONE*

**TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**ART. 80 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.