



# **Comune di Ascoli Piceno**

medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

*Sportello Unico per l'Edilizia*

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**adeguato sulla base del Regolamento Edilizio Tipo  
emanato con DPGR n.23 del 14.9.1989**

*Variante approvata con  
Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2012*

## **TITOLO I**

### **Disposizioni generali.**

#### **Opere, attività ed interventi soggetti a Permesso di Costruire, a Segnalazione Certificata di Inizio Attività o a Denuncia di Inizio Attività**

##### **Art.1 - Contenuti del regolamento edilizio**

1. L'attività costruttiva edilizia le altre attività ad essa connesse; le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale; le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive, sono disciplinate dalle previsioni degli strumenti urbanistici generali, dalle relative norme tecniche di attuazione, dalla legislazione statale e regionale in materia nonché dal presente regolamento edilizio.

##### **Art. 2 - Opere e attività soggette a Permesso di Costruire**

1. Sono soggette a permesso di costruire le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:

- a) Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni;
- b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al successivo articolo 12;
- c) Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;

2. Sono da considerare interventi di nuova costruzione, comportanti trasformazione edilizia e urbanistica del territorio:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto f;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato ivi compresa la predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, piste e impianti di risalita per sport invernali e ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che, fatto salvo quanto disciplinato dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree ed immobili di intervento, comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni, anche facenti parte di opere stradali, la realizzazione di laghi artificiali ad uso irriguo ed industriale.

**3.** Fatto salvo quanto disciplinato dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti non è considerata nuova costruzione la realizzazione di strutture di arredo esterno, sull'area di pertinenza degli edifici, quali pergolati in legno o ferro e gazebo – dalla superficie massima non superiore a mq.20,00 ed altezza massima non superiore a ml.3,00 – utilizzate per la crescita di essenze vegetali rampicanti o per la

posa stagionale di teli ombreggianti in tessuto. Per tali strutture è vietato l'utilizzo di teli in materiale plastico nonché l'utilizzo di pannelli di copertura comunque realizzati.

### **Art.2-bis – Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività**

**1.** In alternativa al Permesso di costruire possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica-edilizia vigente:

- a) gli interventi di ristrutturazione che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

### **Art.3 – Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

**1.** Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività gli interventi, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica-edilizia vigente:

- a) non riconducibili all'elenco delle attività di cui al successivo articolo 5;
- b) non soggetti al permesso di costruire di cui al precedente articolo 2;

- c) non soggetti alla Denuncia di Inizio Attività di cui al precedente articolo 2-bis;
- d) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'originario titolo abilitante. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- e) le varianti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività che rientrino nel campo di applicazione del presente comma. Resta fermo che la presentazione di tali SCIA, durante o dopo l'esecuzione delle opere di variante, determina l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.37 comma 5 del D.P.R. 380/2001;

#### **Art. 4 - Altri interventi ed opere soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

**1.** Sono comunque realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività i seguenti interventi ed opere:

- a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, fermo restando quanto stabilito dell'articolo 2, comma 2, lettera f);
- b) le opere di demolizione, gli scavi e successivi reinterri, che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere;
- c) la realizzazione di parcheggi, di cui all'articolo 9 della legge 22 marzo 1989 n. 122;
- d) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche di cui dell'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 qualora consistenti in rampe, ascensori, piattaforme elevatrici e servoscala realizzati all'esterno, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- e) la realizzazione di strutture di sostegno per l'installazione di impianti pubblicitari;
- f) la realizzazione di piscine nell'area di pertinenza degli edifici esistenti;
- g) la perforazione di pozzi ed opere annesse per la captazione di acque dalla falda idrica;
- h) l'installazione entro terra di serbatoi destinati al deposito di carburanti e oli combustibili e cisterne di accumulo idrico;
- i) la realizzazione di muri di sostegno e rilevati in genere, non facenti parte di nuove opere stradali che non modifichino l'originaria morfologia dei luoghi;
- j) l'apertura di nuovi accessi su strade e aree pubbliche o la modifica di quelli esistenti;
- k) la realizzazione di arredi e manufatti di cui al precedente art. 2 comma 3;

#### **Art. 5 – Attività edilizia libera.**

**1.** Fatte salve le specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi non sono soggetti a Permesso di Costruire né a Denuncia di Inizio Attività né a Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) le opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- g) l'installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, fermo restando che dette opere sono soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, quando richiedano opere murarie, scavi e reinterri che comportano modifica dell'aspetto dell'edificio o dello stato dei luoghi;
- h) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc;
- i) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco, emanata per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Sindaco, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire oppure dichiarazione di inizio attività, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- j) la demolizione di opere abusive, ordinata dal dirigente del competente servizio comunale, in esecuzione delle norme di cui al titolo IV del D.P.R. 380/2001.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma precedente, previa comunicazione dell'inizio dei lavori, anche per via telematica da parte dell'interessato allo Sportello Unico per l'Edilizia, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 9, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

**3.** L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

**4.** Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette allo Sportello Unico per l'Edilizia una relazione tecnica corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara contestualmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

**5.** Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

#### **Art. 6 – Permesso di costruire in deroga**

**1.** Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 14 del D.P.R. 380/2001, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta preventivo della Giunta Provinciale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

**2.** Sono escluse dalla concessione in deroga le zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n.97 e le zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

**3.** Sono derogabili le norme relative alle destinazioni d'uso, purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.

**4.** La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.

#### **Art.7 - Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali.**

**1.** Non si applicano le disposizioni degli articoli 2, 2-bis, 3, 4 e 5 del presente regolamento per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune,

sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del decreto legislativo 18 giugno 2000, n. 267;

- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale o opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche;
- c) opere pubbliche comunali deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

## **TITOLO II**

### **Tipologia degli interventi**

#### **Art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria**

**1.** Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**2.** Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro riguardano:

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione parziale purchè con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni che esterni;
- c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;

- d) la riparazione o sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- e) la riparazione o sostituzione dei materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
- f) la riparazione delle sistemazioni esterne come le recinzioni;
- g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
- h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per servizi igienici e tecnologici;
- i) ogni altra riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.

**3.** Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente art.5, comma 1.

#### **4.** *abrogato*

**5.** Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti e del loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n.1918.

### **Art.9 - Interventi di manutenzione straordinaria**

**1.** Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.

**2.** Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostruite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

**3.** Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle

opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

**4.** I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

**5.** In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

**6.** Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di giacitura, sagoma, pendenze, sporgenze e forma delle coperture;
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti di interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;

- n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
- o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

7. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione straordinaria qualificabili come opere interne, l'applicazione delle disposizioni contenute nel precedente art. 5, comma 2.

8. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n.1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

#### **Art. 10 - Interventi di restauro e risanamento conservativo**

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.

2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali nello stesso.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente art.9 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiale e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) riordino delle aperture, anche con modificazione dell'impianto distributivo interno.

#### **4. Abrogato.**

**5.** La modifica della destinazione d'uso è consentita, purchè ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria

### **Art. 11- Interventi di ristrutturazione edilizia**

**1.** Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma – *intendendo a tal fine come sagoma l'involuppo tridimensionale dell'edificio soggetto al rispetto di tutti i parametri urbanistico-edilizi di riferimento* – di quello preesistente, fatte salve

le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché i maggiori spessori di solai e murature esterne finalizzati al miglioramento del rendimento energetico dell'edificio (nei limiti dimensionali previsti dalle norme di settore),

**2.** Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

**3.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche dell' originaria posizione degli elementi strutturali;
- b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
- f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
- g) sopraelevazioni e ampliamenti;
- h) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

## **Art. 12 - Interventi di ristrutturazione urbanistica**

**1.** Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**2.** Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno

specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

### **TITOLO III**

#### **Indici e parametri edilizi e urbanistici**

#### **Art. 13 - Definizione degli indici e parametri.**

1. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

a) Superficie territoriale (ST)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

b) Superficie fondiaria (SF)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Superficie utile lorda (SUL)

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con la quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u) nonchè i seminterrati realizzati a tergo di muri di contenimento esistenti purchè destinati a parcheggi ai sensi dell'art. 9 della L. 24 marzo 1989, n. 122 (vedi fig. 12);

- i porticati pubblici o d'uso pubblico;

- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente

necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;

- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

Ai fini della distinzione tra porticati e logge aperte si definisce:

Porticato: porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i volumi abitabili di piani superiori;

Loggia: organismo architettonico addossato a un edificio o arretrato rispetto alla facciata, aperto su uno o due lati, con copertura a tetto o a terrazza o a balcone o sormontato da altra loggia;

Loggia aperta: organismo architettonico, definito come loggia, aperto su tre o più lati. (vedi fig. 9)

d) Volume (v).

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

e) Indice di fabbricabilità territoriale (IT).

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

f) Indice di utilizzazione territoriale (UT).

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

g) Indice di fabbricabilità fondiaria (F).

E' il rapporto tra volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF).

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

i) Superficie coperta (SC).

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

l) Indice di copertura (IC).

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

m) Altezza delle fronti (H)

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio,

misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all' estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purchè gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m.3.

n) Altezza massima degli edifici (H MAX) E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m). Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata, in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1,2,3 e 4). Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6). Per edifici su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di 2,00 (v. figura 7).

o) Distacco tra gli edifici (DF).E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza. Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima delle pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

p) Distacco dai confini (DC)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

q) Distanza delle strade (DS)

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

r) Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

-patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00;

-cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo art.82, comma 1;

-chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo art. 82, comma 3.

s) Numero dei piani.

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile;

t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile. Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 18 luglio 1975, n.190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a ml. 1,50. In ogni caso restano escluse dal computo della SUL tutte le porzioni di sottotetto che abbiano un'altezza netta interna fino a m. 1.50.

u) Piano interrato e piano seminterrato.

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate (v. figura 8).

Inoltre, ai fini della individuazione delle parti interrate e seminterrate dell'edificio, non si terrà conto (salvo che nei piani attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti anche riguardo alla quota d'imposta dei fabbricati) di sistemazioni esterne ottenute mediante realizzazione di terrapieni artificiali (ossia quelli delimitati a valle da nuovo muro di sostegno e non da scarpata indefinita: ad esempio fioriere, vasconi, ecc., salvo quanto previsto nelle limitazioni di seguito riportate) che modificano artatamente l'andamento altimetrico originario del terreno. (vedi figg. 10 e 11)

La scarpata di valle del rinterro dell'edificio è però soggetta alle seguenti limitazioni:

- pendenza massima 60 %;
- rinterro tendente a zero in prossimità dei confini di proprietà;
- qualora la lunghezza della scarpata sia superiore a m. 10, essa potrà essere interrotta, ove necessario, da un muro di sostegno di altezza massima di m. 1,50, sito al termine dei 10 m. (vedi fig. 10).

v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA).

E' la superficie di pavimento degli alloggi e dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

z) Superficie complessiva (SC).

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate ai servizi ed

accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore;  
ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi.

I porticati di cui al n.3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

aa) Fronte dell'edificio.

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

bb) Fabbricato o edificio Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione;

Per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

cc) Ampliamento.

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

dd) Abitazione, stanza, vano;

1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in

muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

3) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

4) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

- 22 bis -

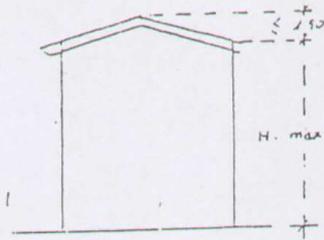


fig. 1

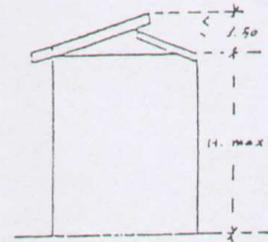


fig. 2

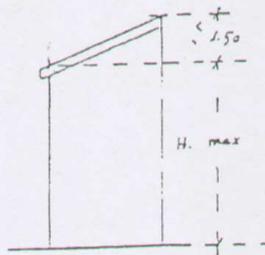


fig. 3

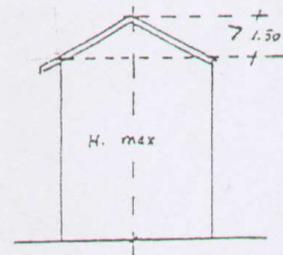


fig. 4

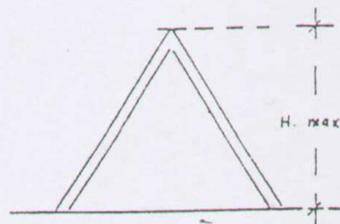


fig. 5

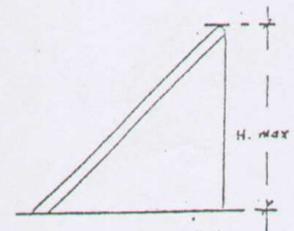


fig. 6

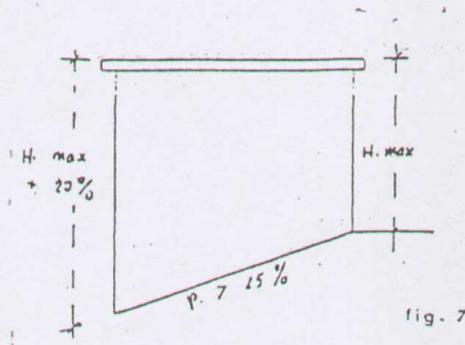


fig. 7

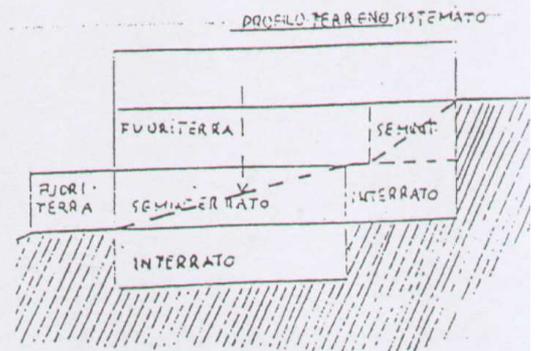
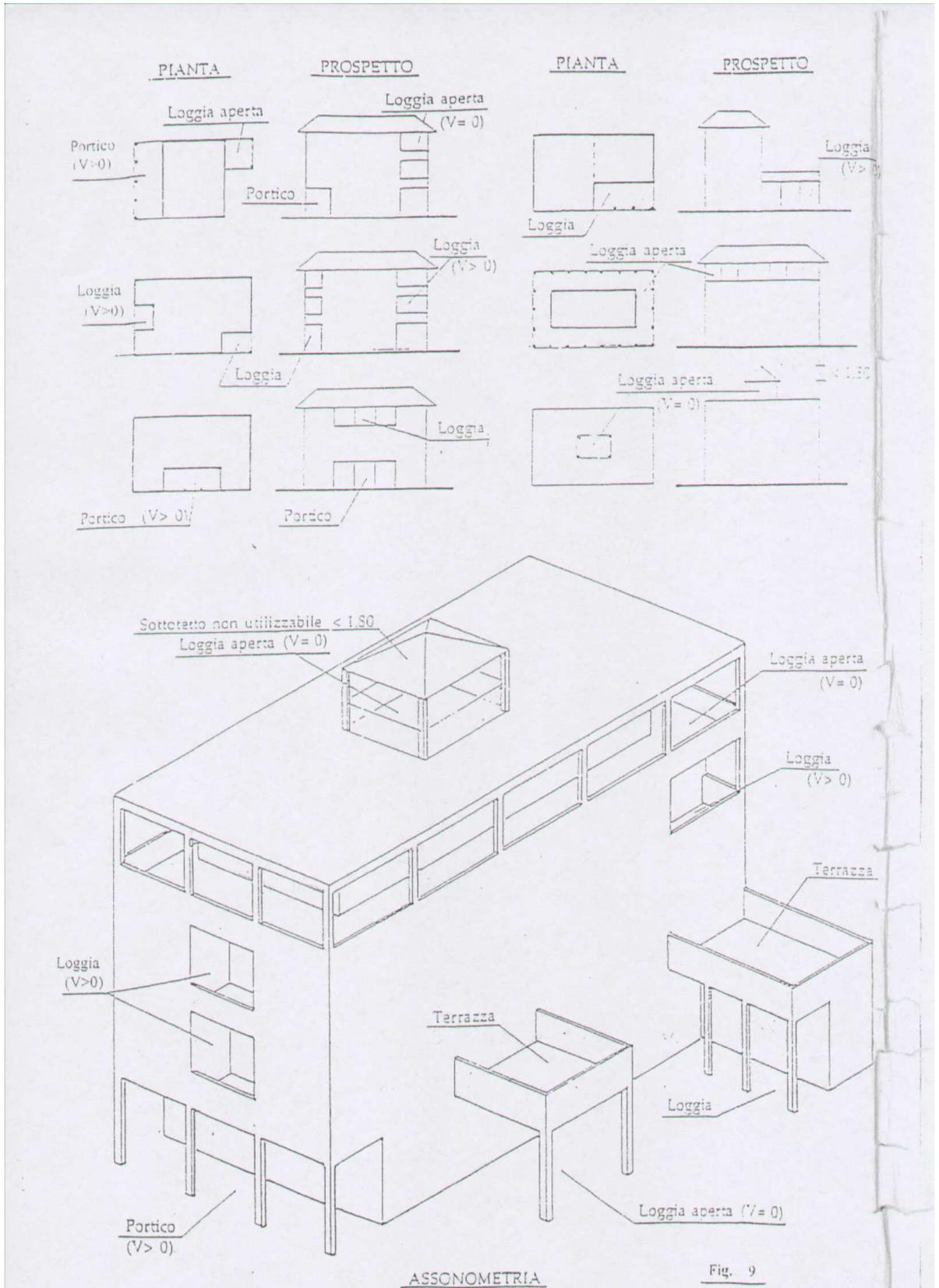
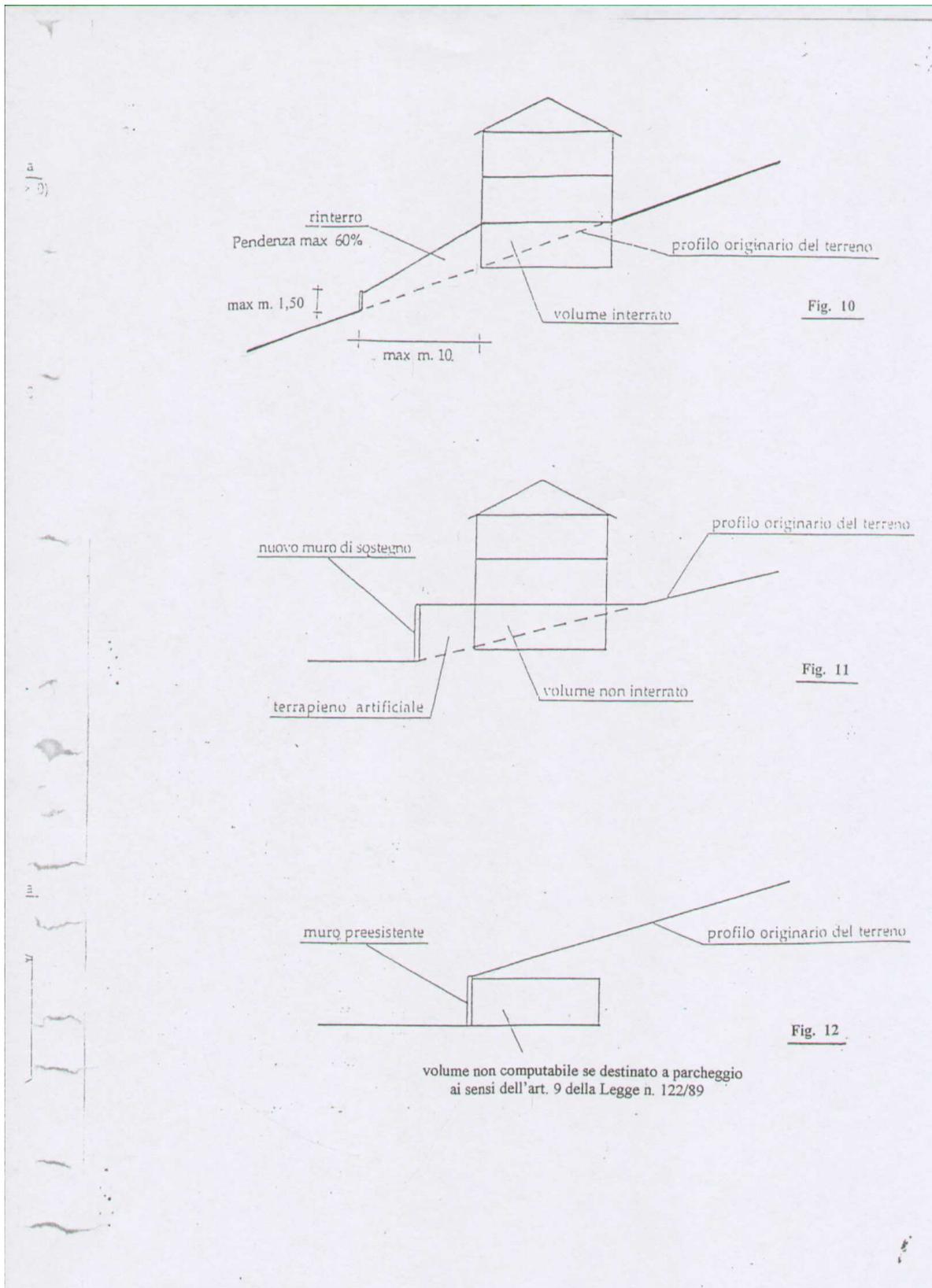


fig. 8





## **TITOLO IV**

### **Commissione edilizia e per il paesaggio**

#### **Art. 14 - Funzioni della commissione edilizia e per il paesaggio**

**1.** La Commissione edilizia e per il paesaggio, di seguito denominata Commissione, è l'Organo Comunale con funzioni consultive in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica.

**2.** La Commissione esprime parere:

- a) in merito al rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche e, più in generale, per gli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle Bellezze Naturali delegate al Comune;
- b) in merito agli accertamenti di conformità ed a quelli di compatibilità paesaggistica ed ambientale;
- c) nei casi stabiliti dal punto 9 dell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.

**3.** Il Sindaco, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) e tutti gli altri Organi comunali hanno facoltà di richiedere il parere della Commissione sugli strumenti urbanistici generali ed attuativi e sulle relative varianti, sulla realizzazione di opere pubbliche, nonché su tutte le questioni di carattere urbanistico, edilizio e paesaggistico riguardanti il territorio comunale e, in particolare, gli interventi che riguardano il Centro Storico. In tale caso è obbligatoria la presenza del componente, di cui al successivo articolo 15 comma 2, di comprovata esperienza nel campo delle barriere architettoniche

**4.** La Commissione, in particolare, esprime parere sulla legittimità tecnica delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel

rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio alle necessità di uso.

5. Il Dirigente dello S.U.E. può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione, dandone congrua motivazione.

### **Art.15 - Composizione della commissione edilizia e per il paesaggio**

1. La commissione è nominata, con propria deliberazione, dal Consiglio Comunale, anche ai sensi e per le finalità di cui all'art. 61 della L.R.34/1992, ed è composta:

- a) dal Dirigente dello S.U.E., o in sua assenza dal Direttore dello S.U.E. dallo stesso delegato, in qualità di Presidente;
- b) da due esperti, di cui uno in materia di beni ambientali ed uno in materia di beni storico-culturali;
- c) da un esperto in progettazione di interventi di restauro e di recupero edilizio;
- d) da un esperto di progettazione architettonica e urbanistica;
- e) da un esperto in progettazione e direzione lavori di opere edili, civili ed industriali con esperienza anche in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- f) da un esperto nel settore topografico e del rilievo architettonico.
- g) *abrogato*

2. La Commissione così composta, in particolari casi, potrà essere integrata da esperti nei settori geologico, botanico, agrario, forestale, impiantistico e delle tecniche di bioarchitettura, nonché da un rappresentante di comprovata esperienza nel campo delle barriere architettoniche, componenti non ordinari, da convocare su richiesta del Presidente.

3. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante dello Sportello Unico per l'Edilizia o, in sua assenza o impedimento, un funzionario designato dal presidente.

**4.** Per i componenti della Commissione valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I componenti della Commissione non possono essere scelti tra i consiglieri comunali o circoscrizionali, né tra i componenti la Giunta Comunale. Non possono essere funzionari di organi statali, regionali o provinciali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del comune.

**5.** I componenti, di cui al precedente punto 1 lettere b, c, d, e, f e quelli di cui al punto 2 durano in carica quanto l'organo che li ha nominati e comunque sino alla nomina dei nuovi componenti. Non sono ammesse conferme o nomine consecutive. Sono considerati dimissionari i componenti assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

**6.** I due componenti di cui alla lettera b) del primo comma sono nominati tra:

- a) architetti, ingegneri, agronomi, forestali e ambientali, geologi, iscritti da almeno dieci anni agli albi dei relativi ordini professionali o collegi ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale e con esperienza professionale almeno quinquennale;
- b) professori o ricercatori nelle materie storico-artistiche, architettoniche, ambientali o paesaggistiche;

**7.** Gli esperti di cui alla lettera c), d), e) ed f) del comma 1 e quelli di cui al comma 2 vengono così scelti:

- il componente di cui alla lettera c) del comma 1 viene scelto sulla base di una terna richiesta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori;
- il componente di cui alla lettera d) del comma 1 viene scelto sulla base di terne richieste all'ordine degli "Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori" ed all'ordine degli "Ingegneri";

- il componente di cui alla lettera e) del comma 1 viene scelto sulla base di una terna richiesta all'ordine degli "Ingegneri";
- il componente di cui alla lettera f) del comma 1 viene scelto sulla base di terne richieste al collegio dei "Geometri";
- l'esperto nel settore geologico di cui al comma 2 viene scelto sulla base della terna richiesta all'ordine dei "Geologi";
- l'esperto nei settori botanico, agrario e forestale di cui al comma 2 viene scelto sulla base della terna richiesta all'ordine dei "Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali";
- l'esperto nel settore impiantistico di cui al comma 2 viene scelto sulla base della terna richiesta al collegio dei "Periti Industriali e Periti Industriali Lureati";
- l'esperto nelle tecniche di bio-architettura di cui al comma 2 viene scelto sulla base della terna richiesta all'ordine degli "Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori";
- l'esperto di comprovata esperienza nel campo delle barriere architettoniche viene scelto sulla base di una terna indicata dalle associazioni di tutela e rappresentanza di tutte le categorie dei disabili presenti sul territorio comunale

**8.** Ai componenti della commissione è attribuito un gettone di presenza pari a quello attribuito ai consiglieri comunali.

#### **Art.16 - Integrazione della commissione edilizia**

*abrogato*

#### **Art.17 - Funzionamento della commissione**

**1.** La commissione si riunisce su convocazione, scritta, via telefax o posta elettronica, del Presidente. Le riunioni potranno essere disposte dal Presidente ogni qualvolta ne ravvisi la necessità. In casi di particolare necessità, opportunamente motivata, la

convocazione avviene, anche telefonicamente, con almeno ventiquattro ore di preavviso.

**2.** Le riunioni sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti ordinari tra i quali il presidente. E' in ogni caso richiesta la presenza di almeno uno degli esperti di cui al primo comma, lettera b) del precedente art. 15.

**3.** Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei votanti e, in caso di parità prevale il voto del Presidente. Tra i votanti si computano gli astenuti.

**4.** Quando il presidente ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza, o che richiedano una preparazione specifica, ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti fra quelli individuati al comma 2 del precedente art.15. Tali esperti non hanno diritto di voto, ma il loro parere dovrà risultare sul verbale della Commissione. Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame. Questi dovranno comunque allontanarsi prima della formulazione del parere.

**5.** Il Presidente può chiedere che siano presenti i Responsabili di altri Servizi Comunali, senza diritto di voto, ogni volta che lo ritenga necessario.

**6.** I componenti la Commissione non possono essere presenti durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali siano interessati: in particolare, nei casi in cui risultino proprietari dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto siano autori del progetto o direttamente interessati all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

7. I verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro tenuto a cura del segretario e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché possono riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

8. I verbali vengono firmati da tutti i componenti presenti.

9. Il parere della Commissione è riportato sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata. Sugli elaborati progettuali, il Segretario, appone la dicitura "*esaminato dalla Commissione Edilizia e per il Paesaggio nella seduta del...*" riportando le eventuali prescrizioni e completando con la data e la firma del presidente e di un commissario di volta in volta designato.

10. Per l'accesso alle documentazioni inerenti il lavoro della commissione valgono le norme di cui alla legge Legge 7 agosto 1990, n. 241.

#### **Art. 18 - Sottocommissioni**

*abrogato*

### **TITOLO V**

#### **Istanza di Permesso di Costruire e relativa istruttoria**

#### **Art. 19 - Soggetti legittimati alla domanda di Permesso di Costruire**

1. E' legittimato a richiedere il Permesso di Costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle norme in vigore.

2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'art. 2, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

3. A titolo esemplificativo, si considerano "aventi titolo legittimati" alla richiesta di Permesso di Costruire tra gli altri:

- a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
- b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) l'enfiteuta;
- d) l'usufruttario, limitatamente alle richieste di Permesso di Costruire riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
- e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'art.1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 1022 c.c., per la richiesta di Permesso di Costruire di cui alla lettera precedente;
- f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di Permesso di Costruire riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
- g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di Permesso di Costruire riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
- h) l'imprenditore agricolo per gli interventi disciplinati dalla L.R. 13/1990;
- i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di Permesso di Costruire, direttamente connesse a tale godimento;
- j) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

## **Art. 20 - Domanda di Permesso di Costruire**

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire, redatta utilizzando i modelli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia, compilati in

ogni loro parte, è presentata direttamente allo Sportello Unico per l'Edilizia o trasmessa a mezzo posta elettronica certificata, ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'art. 19 e da uno o più progettisti.

**2. La domanda deve contenere:**

- a) nome, cognome, domicilio, indirizzo di posta elettronica, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
- b) nome, cognome, indirizzo, indirizzo di posta elettronica certificata, numero di codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'art.285 del R.D. 3 marzo 1934 n. 383;
- c) nome, cognome, indirizzo, indirizzo di posta elettronica certificata, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente.

L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;

- d) nome, cognome, indirizzo, indirizzo di posta elettronica certificata, numero di codice fiscale e firma del costruttore, nonché, in base alla normativa vigente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
- e) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza una impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.

**3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:**

- a) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente, ai sensi dell'art.47 del codice civile, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio del Permesso di Costruire, ed alla esecuzione dei lavori;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei

lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;

c) l'attestazione che il richiedente il permesso di costruire rientra tra gli aventi titolo legittimati ai sensi del precedente art.19.

**4.** Ove il soggetto legittimato al Permesso sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

**5.** La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica

#### **Art. 21 Documentazione a corredo del Permesso di Costruire**

**1.** Alla domanda di Permesso di Costruire deve essere allegata la documentazione prevista, a seconda della tipologia di intervento, nell'allegato n. 1 al presente regolamento "*Prospetto degli elaborati necessari per la presentazione di pratiche edilizie*", unitamente a duplice copia del documento "*lista di controllo*" predisposto dal progettista e firmato dallo stesso tecnico e dal richiedente.

**2.** E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere, ai fini istruttori, per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi della parte terza

del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché per interventi su patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

3. Nell'ipotesi di richiesta della documentazione di cui al precedente comma 2 vale quanto stabilito dal successivo art. 26 comma 5.

### **Art. 22 Ulteriori documenti ed allegati connessi con la domanda di Permesso di Costruire**

1. Per i Permessi di Costruire convenzionati, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto, sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio del Permesso di Costruire, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del richiedente.

2. Per i Permessi di Costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo della consistenza dell'edificio in termini di superfici (utili e non residenziali), ai fini della determinazione della quota di contributo relativa al costo di costruzione.

3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di Permesso di Costruire, previ accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

### **Art. 23 - Atti autorizzativi generali**

- 1.** I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, debbono conseguire la preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza.
  
- 2.** I progetti relativi alle opere di cui all'art. 6 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34, devono conseguire le autorizzazioni ivi previste.
  
- 3.** I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'amministrazione provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
  
- 4.** I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla parte II, capo I, capo II, capo IV, del D.P.R. 380/2001.
  
- 5.** Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento o impianti di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nella Legge 9 gennaio 1991, n. 10 *Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla stessa legge e alla legge n. 46 del 5 marzo 1990 e Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37.
  
- 6.** Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del comando provinciale dei vigili del fuoco e comunque in particolare:

- a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
- b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
- d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

**7.** Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del comando provinciale dei vigili del fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del comando dei vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi) con i piani dell'edificio .

**8.** Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di legge vigenti.

**9.** Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'art. 3 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'art. 65 del D.P.R. 380/2001.

**10.** Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'art.7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, é necessaria anche ai fini dell'edificazione.

#### **Art. 24 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali**

**1.** Il rilascio delle Autorizzazioni Paesaggistiche, fermo il regime delle deleghe di cui agli articoli 5 e 6 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34, è disciplinato dall'art.146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e, ricorrendone i presupposti, dal D.P.R. 9 luglio 2010, n.139

#### **Art. 25 - Istruttoria preliminare della domanda di Permesso di Costruire**

**1.** All'atto della presentazione della domanda lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede alla verifica della completezza della documentazione prevista, a seconda della tipologia di intervento, nell'allegato n.1 al presente regolamento "*Prospetto degli elaborati necessari per la presentazione di pratiche edilizie*", sulla base del documento "lista di controllo" predisposto dal progettista e firmato dallo stesso tecnico e dal richiedente.

**2.** Qualora tale documentazione risultasse incompleta lo Sportello Unico provvede a comunicare, entro 15 giorni, la improcedibilità della domanda.

**3.** In tal caso il richiedente ha tempo trenta giorni, a partire dal ricevimento della comunicazione, a mezzo lettera A.R. o posta elettronica certificata, per regolarizzare la pratica. Decorso inutilmente detto termine, la domanda di Permesso di Costruire si intende decaduta. Per data di consegna della domanda di Permesso di Costruire, agli effetti della decorrenza del termine di durata del procedimento, si intende quella in cui è avvenuta la suddetta regolarizzazione della pratica.

## **Art.26 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. Lo Sportello Unico comunica al richiedente entro dieci giorni, attraverso la pubblicazione dei dati sul sito web, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, anche avvalendosi dello sportello unico, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- i prescritti pareri dagli uffici comunali,
- il parere dell'ASUR nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio,

e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

3. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 4, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 2.

**4.** Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. L'interessato è tenuto a produrre tale documentazione integrativa entro il termine perentorio di 90 giorni dalla ricezione della richiesta.

**5.** Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni lo Sportello Unico convoca, di norma, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

**6.** Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, attraverso lettera raccomandata A/r ovvero posta elettronica certificata, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro trenta giorni dalla proposta di cui al comma 2, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 5.

**7.** Il termine di cui al comma precedente è fissato in quaranta giorni, con la medesima decorrenza, qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

**8.** I termini di cui ai commi 2 e 4 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

**9.** Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i

casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 10 e 11.

**10.** Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di cui al comma 7 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

**11.** Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, lo Sportello Unico per l'Edilizia acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al precedente comma 5. Il termine di cui al comma 6 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

**12.** Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi elencati all'articolo 2-bis è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

**13.** Qualora, in sede istruttoria, il Responsabile del Procedimento accerti la presenza di dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni, di cui all'articolo 20 comma 5, contenenti falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma, informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

**14.** Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, di cui all'articolo 6.

### **Art. - 27 Progetti di massima**

1. E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere dello Sportello Unico per l'Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazioni. Il parere espresso non costituisce presunzione di approvazione del progetto.

## **TITOLO VI**

### **Rilascio del Permesso di Costruire**

### **Art.28 - Rilascio del Permesso di Costruire**

1. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al precedente articolo 26 comma 7, è tenuto a provvedere al ritiro del Permesso di Costruire, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e prodotto le eventuali ulteriori documentazioni prescritte.

2. Il mancato ritiro del Permesso di Costruire nel termine di sessanta giorni produce la decadenza dallo stesso ai sensi dell'art. 70 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34.

3. Al Permesso di Costruire é allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata, nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

4. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

**5.** Chiunque ha facoltà di prendere visione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio dello stesso in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 29 - Silenzio rifiuto**

*Abrogato*

#### **Art. 30 - Certificato d'uso del suolo**

**1.** Lo Sportello Unico per l'Edilizia è tenuto a rilasciare, a domanda di chi abbia titolo al Permesso di Costruire, un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o immobili interessati.

**2.** L'istanza tendente ad ottenere il certificato d'uso deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area dell'edificio oggetto dell'istanza medesima.

**3.** Il certificato che indica la destinazione dell'area, il volume massimo edificabile, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.

**4.** Il certificato deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

**5.** *abrogato*

**6.** In caso di mancato rilascio, alle domande di Permesso di Costruire si applicano le disposizioni di cui all'art. 21 del D.P.R. 380/2001 .

### **Art. 31- Contributo di costruzione**

**1.** Il contributo di costruzione è determinato dallo Sportello Unico, unitamente alle modalità di pagamento e le garanzie dovute dal richiedente, e corrisposto dal richiedente mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal comune medesimo.

**2.** La ricevuta del versamento deve essere consegnata allo Sportello Unico secondo le modalità indicate all'articolo 28 comma primo.

**3.** Il versamento del contributo di costruzione può essere corrisposto con le modalità di rateizzazione previste dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

**4.** Per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 32 - Titolarità del Permesso di Costruire**

**1.** Il permesso di costruire è sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. Il permesso è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento del Permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con urgenza al Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia il cambiamento di intestazione.

2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire possono richiederne la variazione dell'intestazione.
3. La variazione dell'intestazione del permesso di costruire non è sottoposta a contributo di costruzione, fatti salvi i casi espressamente previsti dalla legge.
4. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per il permesso originario.
5. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge.

#### **Art. 33 - Validità del Permesso di Costruire**

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di permesso di costruire non può essere superiore ad un anno dal rilascio dello stesso, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dal permesso, i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisorie di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.
2. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo del permesso.
3. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di legge o di regolamento.
4. Il rinnovo del Permesso è sottoposto all'aggiornamento del contributo di costruzione.

5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere agibile, a pena di decadenza del permesso di costruire, non può essere superiore a tre anni dalla data inizio dei lavori.

6. Il termine di inizio lavori e quello di ultimazione, su istanza del titolare del permesso da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato dal Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia con provvedimento motivato, in considerazione:

- a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
- b) di fatti estranei alla volontà del concessionario;
- c) di opere fruente di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

7. Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia dispone altresì la decadenza del permesso nell'ipotesi prevista dall'ultimo comma dell'art.15 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 34 - Annullamento del Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di Costruire è annullabile:

- a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
- b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo nei contenuti dell'atto.

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia fa notificare all'interessato la determinazione nella quale vengono specificati:

- a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al

provvedimento;

- b) la notizia che il permesso di costruire, a suo tempo rilasciato, è stata annullato;
- c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

3. Qualora l'intestatario del permesso di costruire intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere da parte del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia il rilascio di nuovo permesso per la ripresa dei lavori.

4. Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. 380/2001, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti il permesso annullato. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

*5. Abrogato*

#### **Art.35 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera**

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.

2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'art. 22 comma secondo del D.P.R. 380/2001, può essere richiesta in corso d'opera, comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

### **Art. 36 - Sanatoria per certificazione di conformità**

1. Oltre l'ipotesi di sanatoria di cui all'art. 34, comma 4, sono sanabili le opere eseguite in assenza di permesso o in difformità, ovvero in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'articolo 3 comma 2, o in difformità da essa, fino alla scadenza del termine di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 del D.P.R. 380/2001;

2. La sanatoria è ammessa purché le opere eseguite, nei casi previsti dal comma 1, siano conformi, sia al momento di realizzazione delle opere stesse, sia al momento del rilascio della sanatoria, agli strumenti urbanistici generali e attuativi approvati e risultino non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati.

3. Qualora entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia non si sia pronunciato, l'istanza si intende respinta.

4. Per i pagamenti relativi alla sanatoria si osserva quanto disposto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

## **TITOLO VII**

### **Esecuzione dei lavori**

### **Art. 37 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività**

1. Agli effetti dell'art. 29 del D.P.R. 380/2001, il titolare del Permesso di Costruire, il

committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle del Permesso di Costruire e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultimo.

**2.** Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate allo Sportello Unico per l'Edilizia dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di Permesso di Costruire e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.

**3.** Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del Permesso di Costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 29 del D.P.R. 380/2001, fornendo allo Sportello Unico per l'Edilizia contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto al Permesso, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa allo Sportello Unico per l'Edilizia. In caso contrario, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è in corso il direttore dei lavori, a norma dell'art.29 comma 2 del citato D.P.R. 380/2001.

**4.** Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture delle opere della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.

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

in opera.

**6.** Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

### **Art. 38 - Inizio dei lavori**

**1.** Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di Costruire o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento allo Sportello Unico per l'Edilizia:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) *abrogato*.

**2.** Entro i dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dello Sportello Unico per l'Edilizia.

**3.** In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare del Permesso o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia allo Sportello Unico per l'Edilizia e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.

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

**5.** Il titolare del Permesso di Costruire, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione, con deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, delle

dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.

7. Ai fini della validità del Permessi di Costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto del cantiere, all'esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno e di singole opere di fondazione.

Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

8. Abrogato.

### **Art. 39 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori**

1. Il Permesso di Costruire e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

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

3. Il titolare del Permesso di Costruire che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di

pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

#### **Art. 40 - Cantieri di lavoro**

**1.** In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del titolare del Permesso di Costruire ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- e) indicazione del numero e della data del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia.

**2.** Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

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

#### **Art. 41- Ponti e scale di servizio**

**1.** I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

#### **Art. 42 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata

rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### **Art. 43 - Rimozione delle recinzioni**

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

#### **Art. 44 - Prevenzione degli infortuni**

**1.** Per quanto concerne l'adozione, da parte del committente, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni delle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 45 - Ultimazione dei lavori**

**1.** I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente agibile.

**2.** L' ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Edilizia e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare del del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia.

**3.** *Abrogato*

**4.** Dell'effettuazione delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

## **TITOLO VIII** **Agibilità**

### **Art. 46 - Domanda relativa all'agibilità**

**1.** Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile da parte del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

**2.** *Abrogato*

**3.** La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia nel momento in cui i lavori risultino ultimati ai sensi dell'art.45.

**4.** La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata allo Sportello Unico per

l'Edilizia, deve contenere i seguenti elementi:

- a) generalità e firma del titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
- b) estremi del suddetto titolo abilitante.

5. Alla domanda vanno allegati i seguenti documenti:

- a) copia della richiesta di accatastamento dell'edificio nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) Dichiarazione del direttore dei lavori o tecnico incaricato che certifichi, sotto la propria responsabilità, l'ultimazione dei lavori e la conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato;
- d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti, ai sensi dell'art. 7 comma primo del Decreto 37/2008, la conformità degli impianti realizzati, completa di relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati;
- e) Progetto degli impianti, nei soli casi in cui sia obbligatorio ai sensi dell'art. 7 comma primo del Decreto 37/2008, redatto da professionista iscritto negli albi professionali nell'ambito delle rispettive competenze;
- f) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, con l'attestazione, da parte del competente Servizio Genio Civile, competente per territorio, dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- c) certificato di prevenzione incendi;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/2001;

- e) Copia della autorizzazione all'allaccio alla rete pubblica di smaltimento e depurazione delle acque;
- f) Certificato di qualificazione energetica
- g) Certificato acustico definitivo

#### **Art 47 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità**

1. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui all'art. 46, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui all'art. 46, il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la completezza e rispondenza della documentazione di cui all'art.46 comma 5.

3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASUR di cui all'articolo 26, comma 3. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Art. 48 - Utilizzazione abusiva di costruzioni**

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di agibilità, sono denunciati dal Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di agibilità, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile.

Trascorso infruttuosamente tale termine, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

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

## **TITOLO IX**

### **Disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e della Denuncia di Inizio Attività**

#### **Art. 49 Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori dalla data della presentazione della stessa allo Sportello Unico per l'Edilizia ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.
2. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere accompagnata dagli elaborati progettuali previsti, in funzione della tipologia di intervento, al successivo allegato 1 nonché:
  - a) dall'indicazione del direttore dei lavori;
  - b) dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e dalla relativa documentazione attestante il rispetto della normativa in materia di regolarità contributiva;
  - c) dall'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire le comunicazioni;
  - d) dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445
  - e) sempre, da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge tra i quali la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed

adottati, al presente regolamento edilizio, alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, nonché a tutte le altre norme di settore;

- f) ricorrendone i presupposti, dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle Imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge;
- g) ricorrendone i presupposti – nei casi in cui la legge preveda l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi ovvero l'esecuzione di verifiche preventive – dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui ai precedenti punti d, e, f.

**3.** La Segnalazione Certificata di Inizio Attività e la relazione asseverata che ne costituisce parte integrante, devono essere redatte esclusivamente utilizzando i modelli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia e compilati in ogni loro parte. In caso di incompletezza delle informazioni richieste si applicano le procedure di cui al successivo articolo 50 comma 3.

**4.** Qualora gli immobili interessati dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività siano sottoposti a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla segnalazione devono essere allegati – ricorrendone i presupposti – copia del relativo atto di assenso, nulla-osta o autorizzazione, comunque denominati rilasciati dai competenti Enti o Amministrazioni, nonché copia degli elaborati progettuali timbrati dai medesimi enti o amministrazioni preposti alla tutela del vincolo.

**5.** Ove il titolare della Segnalazione Certificata di Inizio Attività non dia inizio ai lavori entro il termine di efficacia della stessa, questa decade di diritto; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere segnalate e per l'esecuzione delle stesse deve essere presentata una nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività (nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto della SCIA originaria, la nuova SCIA può fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla SCIA decaduta). La conformità

della nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in base alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.

6. Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la stessa decade di diritto per le opere non ultimate; in tal caso il Direttore dei Lavori è tenuto a presentare, allo Sportello Unico per l'Edilizia, una relazione che descriva puntualmente lo stato delle opere eseguite corredata da una esauriente rappresentazione fotografica. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare che potranno essere completate previa acquisizione di un nuovo specifico titolo abilitante. La conformità del nuovo titolo abilitante, alla normativa urbanistico-edilizia, deve essere valutata in relazione alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.

7. Il segnalante è tenuto a comunicare la data di ultimazione, allegando:

- per gli interventi minori, il certificato di collaudo finale, sottoscritto dal progettista o da un tecnico abilitato, con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nonché ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento;
- per gli interventi maggiori la richiesta del certificato di agibilità di cui all'art. 46.

#### **Art.50 Controllo sugli interventi oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

1. L'attività istruttoria relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività viene svolta:

- a. attraverso il controllo e la verifica dei presupposti di legge eseguiti sulla base delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni, dichiarazioni di conformità ed

elaborati grafico-progettuali allegati alla stessa ai sensi del precedente art.49 comma 2;

- b. attraverso sopralluoghi, presso gli immobili oggetto di intervento edilizio, per la verifica della tipologia delle opere in corso di esecuzione e la rispondenza delle stesse rispetto a quelle segnalate.

**2.** Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, procede al controllo di cui al precedente comma primo lettera a), che consiste:

- a) nella verifica della completezza della documentazione presentata in relazione alla tipologia di intervento;
- b) nella verifica del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a SCIA;
- c) nella verifica della conformità dell'intervento con la disciplina urbanistica di riferimento;
- d) nella verifica della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo;
- e) nella trasmissione, agli organi ed amministrazioni competenti, delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni e dichiarazioni di conformità al fine di garantire le necessarie verifiche.

**3.** Qualora la documentazione di cui al precedente articolo 49 comma secondo risulti incompleta ovvero le opere previste non risultino pienamente conformi alla normativa vigente, entro trenta giorni dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia notifica per iscritto, anche a mezzo posta elettronica certificata, l'ordine di sospendere i lavori e l'invito a conformare alla normativa vigente l'attività e i suoi effetti ed a produrre l'eventuale documentazione che integri o completi la documentazione presentata. In tal caso il termine di cui al precedente comma 2 decorre nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Detta comunicazione viene inviata una sola volta e

indica il termine per la regolarizzazione che non può, in ogni caso, superare 90 giorni dalla ricezione della richiesta.

**4.** Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia notifica al soggetto avente titolo, al progettista abilitato, al direttore dei lavori, all'impresa costruttrice e per conoscenza al Comando di Polizia Municipale, l'ordine motivato di immediata sospensione dei lavori, il divieto di prosecuzione dell'attività oggetto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia, e inoltre ordina di rimuovere gli effetti dannosi prodotti in conseguenza dell'esecuzione dei medesimi lavori:

- se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia si accerta l'inammissibilità della stessa;
- se nel termine di cui al precedente comma terzo non si è proceduto a conformare alla normativa vigente l'attività e i suoi effetti ed a produrre l'eventuale documentazione che integri o completi la documentazione presentata.

**5.** E' comunque salva la facoltà di presentare una nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

**6.** Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

**7.** In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, lo Sportello Unico per l'Edilizia, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al precedente comma quarto.

**8.** Decorso il termine di cui al precedente comma secondo, allo Sportello Unico per

l'Edilizia è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

**9.** L'accertamento della conformità, eseguito sulla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia presentata ai sensi del precedente articolo 36, avviene attraverso il rilascio di specifico provvedimento, da parte del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, senza l'acquisizione del parere di cui al precedente articolo 14 comma 2 lettera b).

#### **Art.50 bis - Denuncia di Inizio Attività**

**1.** La denuncia di inizio attività (DIA) costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori decorsi trenta giorni dalla relativa presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia.

**2.** La DIA deve essere accompagnata dagli elaborati progettuali previsti, in funzione della tipologia di intervento, al successivo allegato 1 e da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati, al presente regolamento edilizio, alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, nonché a tutte le altre norme applicabili. La denuncia di inizio attività è corredata:

- a) dell'indicazione del direttore dei lavori;
- b) dell'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e dalla relativa documentazione attestante il rispetto della normativa in materia di regolarità contributiva;
- c) dell'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire le comunicazioni.

- 3.** La DIA e la relazione asseverata che ne costituisce parte integrante, devono essere redatte utilizzando i modelli predisposti dallo Sportello Unico per l'Edilizia e compilati in ogni loro parte.
- 4.** Qualora gli immobili interessati dalla DIA siano sottoposti a vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 5.** Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
- 6.** La sussistenza del titolo è provata con la copia della Denuncia di Inizio Attività, da cui risulti la data di presentazione della stessa allo Sportello Unico per l'Edilizia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
- 7.** Ove il titolare della DIA non dia inizio ai lavori entro il termine della data di efficacia della stessa, questa decade di diritto; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere asseverate e per l'esecuzione delle stesse deve essere presentata una nuova DIA (Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto della DIA originaria, la nuova DIA può fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla DIA decaduta). La conformità della nuova DIA alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in base alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.

**8.** Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della DIA, la stessa decade di diritto per le opere non ultimate; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare per la cui esecuzione deve essere presentata una nuova DIA. La conformità della nuova DIA alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in relazione alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.

**9.** Il denunciante è tenuto a comunicare la data di ultimazione, allegando:

- per gli interventi minori, il certificato di collaudo finale, sottoscritto dal progettista o da un tecnico abilitato, con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività;
- per gli interventi maggiori la richiesta del certificato di agibilità di cui all'art. 46.

#### **Art.50 ter - Controllo sugli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività**

**1.** Sulla DIA vengono effettuati due tipi di controllo:

- un controllo preventivo (entro i trenta giorni) prima che le opere abbiano inizio;
- un controllo successivo dopo che le opere hanno avuto inizio.

**2.** Sono sottoposte al controllo preventivo le DIA:

- relative agli immobili sottoposti a vincolo di cui alla parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- relative agli immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e preordinate all'ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica;
- relative ad interventi soggetti al versamento del contributo di costruzione;

**3.** Lo Sportello Unico per l'Edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, procede al controllo preventivo, che consiste nella verifica:

- a) della completezza della documentazione presentata in relazione alla tipologia di intervento;

- b) del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a DIA;
- c) della conformità dell'intervento con la disciplina urbanistica di riferimento;
- d) della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.

4. Qualora la documentazione risulti incompleta, entro quindici giorni dalla data di presentazione della DIA, il Responsabile del Procedimento richiede per iscritto, anche a mezzo posta elettronica certificata, eventuale documentazione che integri o completi la documentazione presentata e che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine di cui all'articolo 50 bis ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica il termine per la regolarizzazione che non può, in ogni caso, superare 60 giorni dalla ricezione della richiesta.

5. Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia notifica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato un'ordinanza motivata di non dare inizio alle opere:

- se entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite;
- se nel termine di cui al comma quarto non sono stati prodotti i documenti richiesti.

E' comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

6. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.

7. Sono sottoposte al controllo successivo, mediante sopralluogo sull'immobile oggetto di intervento, fino al 10 % delle DIA presentate.

8. Con determinazione del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo accordo con gli Ordini e Collegi Professionali, vengono stabilite le modalità operative per l'esecuzione del sorteggio per la individuazione delle DIA soggette al controllo di cui al comma precedente.

## **TITOLO X**

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

#### **Art. 51 - Piani attuativi**

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi della legge.

2. La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio delle concessioni. In tutte le zone edificabili dove le NTA del PRG non prescrivono espressamente la redazione dei piani particolareggiati o altri piani attuativi, in mancanza di tali strumenti urbanistici attuativi possono essere rilasciate le concessioni edilizie relative a costruzioni per volumi fino a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile e per altezze fino a ml. 25, salve limitazioni più restrittive delle suddette NTA del PRG e di altre norme e prescrizioni statali regionali o di altre pubbliche amministrazioni.

3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 16 maggio 1979, n. 19.

4. L'attuazione dello strumento urbanistico generale non necessita di piano attuativo o lottizzazione convenzionata nel territorio rientrante nel vigente PTC del Consorzio per l'Industrializzazione delle Valli del Tronto, Aso e Tesino.

5. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate.

6. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.

7. Il comune può convenire con il lottizzante in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la concessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal consiglio comunale.

#### **Art. 52 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione**

1. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è diretta al sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati in numero 8 copie:

a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;  
b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;

c) planimetria catastale estesa ad una zona per una profondità di ml.500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che

attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;

d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) piano quotato del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equitanza non superiore a m. 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale e, ove esista, rilievo aereofotogrammetrico, indicanti anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;

f) planimetria adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante: - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria; - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;

- la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;

-l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planivolumetriche;

g) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;

h) profili altimetrici nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;

i) schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;

l) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;

m) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planivolumetriche;

n) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;

o) elaborati nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:

- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;

-planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto, del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di annaffiamento.

Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;

p) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera o) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;

q) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;

r) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con il PPA;

s) schema di convenzione di cui all'art.51.

**2.** E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 7 febbraio 1981, n.37, per le aree vincolate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n.64.

**3.** Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, al di fuori delle aree disciplinate ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n.64, il comune richiede al lottizzante, ad integrazione della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del citato decreto ministeriale.

**4.** Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'art.3, secondo comma, della L.R. 21 agosto 1984, n.24.

### **Art. 53 - Richiesta di parere preliminare**

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 52. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

### **Art. 54 - Approvazione dei piani di lottizzazione**

1. I piani di lottizzazione convenzionata sono approvati con deliberazione del consiglio comunale, previo parere della commissione edilizia e comunque secondo quanto disposto dalla legge 6 agosto 1967, n.765 e della L.R 16 maggio 1979, n.19.

2. I piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497, sono approvati dalla giunta regionale ai sensi dell'art.3, terzo comma, della L.R. 21 agosto 1984, n.24.

3. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al sindaco la concessione a norma del presente regolamento.

4. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'art.19 e seguenti.

5. Il contributo concessorio di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

6. Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari, nonché al pieno rispetto del programma di attuazione di cui al precedente art. 52, comma 1, lettera r).

7. Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità le opere di urbanizzazione relative al lotto interessato devono essere, funzionalmente, completamente ultimate e perfettamente funzionanti.

8. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

#### **Art. 55 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione**

1. Il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.

2. Decorso inutilmente detto termine, il sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal consiglio comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, per ulteriori 30 giorni, se l'accettino ed intendano attuarlo.

4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

**5.** Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati di cui al precedente art. 52, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

#### **Art. 56 - Intervento edilizio diretto**

**1.** Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

**2.** Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.

**3.** In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.

**4.** Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal comune al fine del rilascio della concessione.

**5.** Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

**TITOLO XI**  
**Vigilanza sull'attività**  
**urbanistica ed edilizia**

**Art. 57 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni**

1. Il sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

3. Ferme restando le ipotesi di cui all'art.4, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n.47, il sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;

b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;

c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al sindaco la sua sostituzione;

d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;

e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'art.18, comma 7, della legge 28 febbraio 1985, n.47. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.

4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.

5. Qualora il sindaco sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.

6. Il sindaco provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n.639.

#### **Art. 58 - Esecuzione d'ufficio**

1. Il sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o di autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;

b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con diniego dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;

c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;

d) delle cautele necessarie, in caso di interruzione dei lavori di cui all'art. 39 del presente regolamento;

e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;

f) della riproduzione del numero civico;

g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza senza l'autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;

h) della coloritura e/o finitura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;

i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;

l) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.

2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il sindaco diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il sindaco procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

### **Art. 59 - Garanzie**

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

2. Il sindaco determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.

3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al concessionario e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.

4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

5. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

## **TITOLO XII**

### **Aree pertinenti - distanze - parcheggi**

#### **Art. 60 - Area pertinente**

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate allo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.

3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.

4. Il sindaco può subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura del comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

#### **Art. 61 - Distanze**

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. Nelle zone c) di espansione di cui all'art.2 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n.97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più

alto e comunque non inferiore a ml.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml.12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml.5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante accordo tra i proprietari confinanti.

**3.** Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:

DF) tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;

DC) dai confini: ml.5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.

**4.** Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

-ml.5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;

-ml.7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;

-ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.

**5.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel comma 4, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetti d'interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457.

**6.** Non si terrà conto ai fini della determinazione delle distanze, di strutture in aggetto quali gradinate e scale esterne aperte (di altezza massima m. 4), cornicioni di gronda, balconi aperti e pensiline, sempreché il relativo aggetto rimanga distanziato dai confini almeno per m. 1.50; mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza quale ne sia l'aggetto e a qualunque altezza del fabbricato esso abbia inizio.

**7.** Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in

attuazione della legge 2 febbraio 1974, n.64.

## **Art. 62 - Parcheggi**

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge 122/89. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, in sede di nuovi piani attuativi, nelle varie zone territoriali omogenee, devono essere reperite aree da destinare a parcheggio pubblico, da cedere al Comune a spese del cedente nei casi di lottizzazione, nelle seguenti misure:

- Zone residenziali: 1 mq ogni 40 mc. di costruzione;
- Zone produttive a carattere industriale o artigianale: 5 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL);
- Insediamenti a carattere commerciale o direzionale: 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).

3. Nei singoli insediamenti a carattere commerciale o direzionale ricadenti in zone di completamento, purché consentiti dalle norme e previsioni del P.R.G., ivi comprese quelle produttive ove sono ammesse attività commerciali, nelle aree di pertinenza degli insediamenti stessi, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, devono essere reperite aree da destinare a parcheggio di uso pubblico nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL). Tali aree dovranno essere reperite nelle superfici scoperte del lotto e dovranno essere aperte verso l'esterno.

4. Le aree scoperte a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

5. Prima del rilascio della concessione edilizia, le aree destinate a parcheggi pubblici, nei casi di intervento edilizio diretto, debbono essere cedute al comune a spese del cedente.

### **TITOLO XIII**

#### **Zone di rispetto e vincoli particolari**

##### **Art. 63 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali**

1. Non è consentito, ai sensi dell'art.33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro un raggio di 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.

2. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n.1404, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 13 aprile 1968, n.96. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 21 maggio 1975, n.34.

##### **Art. 64 - Realizzazione di cabine ENEL e SIP**

1. Di norma le cabine ENEL e SIP devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.

2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune.

**Art. 65 - Opere realizzate dall'amministrazione comunale ed edifici a carattere collettivo-sociale**

1. Le opere realizzate dalla amministrazione comunale devono essere conformi allo strumento urbanistico generale e devono essere precedute dal rilascio della concessione edilizia a norma degli art. 14 e seguenti.

**TITOLO XIV**

**Decoro e arredo urbano**

**Art. 66 - Arredo urbano**

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche e private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita e idonea fognatura per il deflusso delle acque piovane.

2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e nei risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione

delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

**3.** Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.

**4.** Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'idonea soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

**5.** Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal sindaco, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

**6.** Nella rimozione degli abusi, il sindaco oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

**7.** Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro e nel rispetto del piano dell'arredo urbano.

**8.** Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico.

### **Art. 67-Antenne radio e televisive**

1. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

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

### **Art. 68 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico**

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt.2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, a mt.4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.

2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt.3.00, se contenute entro 60 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt.4,50 se altrimenti.

3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt.2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.

4. Al di sopra di 3,50 mt. dal piano del marciapiede o di mt.4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o di terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.

5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt.10.

6. In casi eccezionali, per edifici pubblici, il sindaco, potrà rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

7. Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

#### **Art. 69-Muri di prospetto e recinzioni**

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura, ad esclusione del calcestruzzo spruzzato, per un'altezza non inferiore a mt.0,30 dal piano del marciapiede o di mt.0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguiti, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e tinteggiati nel rispetto dei valori ambientali urbani.

3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.

4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schematura.

**5.** Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

**6.** Oltre quanto previsto dall'art.66, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e, in mancanza di pavimentazione, mantenute decorosamente a verde.

### **Art. 70-Servitù pubbliche**

**1.** L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:

- a) tabelle indicanti nomi di vie o di altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici, e loro accessori;
- f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità.

**2.** I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

**3.** Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.

4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al sindaco il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.

6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

#### **Art. 71 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari**

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del sindaco.

2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese.

3. Qualora non ottemperino, il sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal sindaco per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

6. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se conforme alle previsioni del piano dell'arredo urbano.

7. E' vietata l'apposizione di insegne a bandiera nelle zone omogenee A e in quelle individuate ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

#### **Art. 72 - Restauri e modifiche delle opere esterne dei fabbricati**

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

3. Il sindaco può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.

5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e i calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

### **Art.73 - Uscite dalle autorimesse. Rampe per il transito dei veicoli**

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

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

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

### **Art. 74 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.

2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.

**TITOLO XV**  
**Requisiti generali degli edifici**  
**e delle aree di pertinenza**  
**Tombe ed edicole funerarie**

**Art. 75 - Sistemazione del piano di posa del fabbricato**

Articolo soppresso

**Art. 76 - Salubrità del terreno**

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali. Inoltre non è ammessa l'edificazione su terreni risultanti liberi a seguito di incendi boschivi per il periodo stabilito dalle vigenti leggi e regolamenti in materia.

2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più in basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.

3. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

## **Art. 77 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio areato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm.30.

4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aereata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

6. Le griglie di aereazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati é ammessa la costruzione di vespaio semplice non aereato.

7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

### **Art. 78 - Requisiti di carattere termico**

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 30 aprile 1976, n. 373, al relativo regolamento di esecuzione, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia di impianti.

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

### **Art. 79 - Requisiti di carattere acustico**

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un' adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).

2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.

3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.

4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:

- a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.

6. Tali valori massimi non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.

#### **Art. 80 - Requisiti illuminotecnici**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi di cottura;
- g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### **Art. 81- Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L' aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati dall'art. 80, comma 3.

**4.** La ventilazione può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

**5.** I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

**6.** L'altezza dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.

**7.** Nel caso di copertura inclinata si assume come altezza minima quella media derivante dal rapporto tra il volume del locale e la superficie utile lorda dello stesso; in tal caso la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a metri 2,20. Nei locali coperti a volta si assume come altezza minima quella media tra l'altezza del piano di imposta e il culmine della volta.

**8.** L'altezza e l'altezza media possono essere ridotte a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

**9.** I locali ad uso commerciale, direzionale e artigianale di servizio debbono avere un'altezza o un'altezza media minime pari a:

- a) nei piani terra o nei piani seminterrati m. 3.00;
- b) nei piani superiori m. 2.70.

**10.** Può essere autorizzata un'altezza minima diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie

dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani. Inoltre può essere autorizzata un'altezza minima diversa da quella indicata dai punti precedenti per interventi regolati da specifiche leggi e regolamenti in cui siano esplicitamente stabilite le altezze minime.

**11.** La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

**12.** La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

**13.** La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella gazzetta ufficiale del 8 luglio 1975, n. 190.

**14.** I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di camere da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

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

## **Art. 82 - Cortili e chiostrine**

**1.** Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 8.

**2.** Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto

delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni quelli aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

### **Art. 83 - Coperture degli edifici**

1. Tutti gli edifici dovranno avere, di norma, la copertura a tetto.

2. Potranno essere consentiti altri tipi di coperture nei seguenti casi:

a) edifici ricadenti su aree destinate da strumenti urbanistici ad insediamenti produttivi:

b) edifici ricadenti su aree regolate da strumenti urbanistici attuativi la cui normativa lo preveda in modo specifico;

c) manufatti a carattere temporaneo o precario (ad esempio chioschi, baracche da cantiere e simili).

3. Nel caso di coperture a tetto il manto dovrà essere realizzato, preferibilmente, in coppi o tegole e le sporgenze di gronda dovranno essere contenute tra un minimo di m.0,50 e un massimo di m. 1,40, fermo restando quanto previsto al precedente art. 61 comma 6.

## **Art. 84 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati**

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.

2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale 7 febbraio 1981, n.37.

3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.

6. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

7. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, su muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.

8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

**9.** Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.

**10.** Per le zone dichiarate sismiche le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia.

### **Art. 85 - Abbattimento delle barriere architettoniche**

**1.** I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici privati, pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

**2.** I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n.457, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini di quanto previsto al comma 1.

**3.** Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato art.31 della legge 457/1978, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.

**4.** Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito.

**5.** I progetti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro

abbattimento delle barriere architettoniche.

**5 bis.** Le volumetrie necessarie all' abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente alla realizzazione degli ascensori sono computate in deroga alle previsioni di cui alla lettera d) dell' articolo 13 per i soli edifici esistenti.

**Art.85 bis – Abbattimento delle barriere architettoniche e di collegamento verticale in edifici esistenti.**

**1.** In caso di opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche, relativamente ai collegamenti verticali in edifici esistenti, consistenti nell'installazione di ascensore o piattaforma elevatrice, è ammissibile la deroga all'articolo 97 qualora si presentino le seguenti condizioni concomitanti:

- a. l'installazione non sia ricompresa all'interno di un intervento più ampio di ristrutturazione dell'immobile;
- b. l'edificio oggetto di intervento non rientri nel campo di applicazione delle norme di sicurezza in materia antincendio di cui al D.M. 16/05/1987 n.246 e sia stato realizzato in data anteriore all'entrata in vigore di tale decreto;
- c. non sia possibile altra soluzione tecnica, dimostrata dal progettista, se non quella di procedere alla riduzione della larghezza utile delle scale.

**2.** La deroga di cui al comma precedente è ammessa entro i seguenti limiti:

- la larghezza minima delle scale potrà essere ridotta sino ad un minimo di cm.80 al netto del corrimano, esclusivamente in prossimità della cabina, a condizione che sia dimostrato graficamente il rispetto della condizione di cui al punto 4.1.10 del Decreto Ministero Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236 *“La larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio orizzontale di una barella con un'inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale”*;
- la cabina, eccettuato il caso di presenza di persona utilizzatrice di sedia a ruote per il quale deve essere rispettato quanto previsto dal punto 8.1.12 del Decreto Ministero Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236, potrà avere una dimensione

minima interna netta di almeno cm. 100 x 80 ed una porta con una larghezza minima di cm. 70;

#### **Art. 86 - Costruzione di tombe ed edicole funerarie**

Articolo soppresso.

### **TITOLO XVI**

#### **Requisiti specifici degli impianti**

#### **Art. 87 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.

2. Nelle zone prive di acquedotto pubblico, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.

3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento dell'ente gestore dell'acquedotto.

4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte dell'ente gestore dell'acquedotto, che ha la facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

## **Art. 88 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile**

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fosso di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 50 da questi.

2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile (preferibilmente acciaio o materiale plastico conforme alla circolare del Ministero della Sanità n. 102 del 2.12.1978) in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello

4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.

5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml.2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento dalle acque meteoriche e di stramazzo.

6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 7 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.

8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'art.6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236, valgono i divieti in esso previsti.

## **Art. 89 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili**

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'art. 2135 del codice civile e dalla legge 8 ottobre 1976, n.690.

2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

7. Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattenimento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio, pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal sindaco.

9. Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse, dettate in attuazione

dell'art. 14 della legge 10 aprile 1976, n.319, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni: per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

**10.** Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

**11.** In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle disposizioni di cui all'allegato n.5 della deliberazione del comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, recante "Norme tecniche generali di cui alla lettera b) dell'art.2 della legge 10 maggio 1976, n.319".

**12.** Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla Regione ai sensi dell'art. 4 della legge 10 maggio 1976, n.319.

**13.** L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

**14.** Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

**15.** Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

**16.** I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.

**17.** Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

**18.** In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

**19.** Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del ministero dei lavori pubblici - Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

**20.** Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

**21.** Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

**22.** Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236 i divieti in esso contenuti.

## **Art. 90 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi**

**1.** Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge 8 ottobre 1976, n.690.

**2.** Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

**3.** Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute negli art. 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n. 319 e negli art. 15 e 16 della legge 650/ 1979.

**4.** Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria e, pertanto, assoggettate ad autorizzazione.

**5.** L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

**5 bis.** Le opere strettamente necessarie nelle strutture produttive esistenti per l'abbattimento dei fumi e sostanze nocive non sono computate ai fini della volumetria, delle distanze dai confini e delle altezze.

## **Art. 91- Impianto di smaltimento delle acque piovane**

**1.** I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla

pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio. Nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, per m.2,50 dal piede dell'edificio, devono essere realizzate in ghisa.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento in direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche e acque luride.

#### **Art. 92 - Impianti di smaltimento delle acque luride**

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di

ventilazione e di reticella contro gli insetti.

**3.** Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

**4.** Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediamente un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

**5.** Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d'ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

**6.** Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.

**7.** Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di

recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione di cui agli art. 12 e 13 della legge 10 maggio 1976, n.319 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 93 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride**

**1.** Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero di abitanti equivalente serviti.

**2.** corrisponde ad un abitante equivalente:

- a) un abitante in edifici di civile abitazione;
- b) un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- c) tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- d) un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- e) cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- f) cinque posti alunno in edifici scolastici.

**3.** Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- b) avere una capacità utile complessiva minima di mc.0,50 per abitante equivalente;
- c) presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
- d) avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40, al di sotto del livello del liquido;
- e) avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno 20 cm. costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed

avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

4. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

#### **Art. 94 - Concimaie**

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.

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

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno di ml.30.Sono fatti salvi i divieti di cui all'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236.

4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

#### **Art. 95 - Impianti igienici**

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo vasca o doccia).

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone

(negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

#### **Art. 96 - Impianti di aereazione**

1. Nei casi d'adozione di impianti d'aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

2. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

3. Il rilascio dell'autorizzazione dell'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

#### **Art. 97 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte,

b) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima netta delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a mt. 1.00, salvo che norme specifiche richiedano

dimensioni maggiori o comunque diverse;

c) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di s.u. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;

d) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di 15 cm., se in cemento armato;

e) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aereati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;

f) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 14;

g) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;

h) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili per uffici e simili;

i) oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

#### **Art. 98 - Norme antincendio per edifici speciali**

**1.** I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite, distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore.

**2.** Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività produttiva, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.

3. Le autorimesse debbono rispondere alla normativa statale in materia, come pure i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili.

4. Le sale di proiezione cinematografiche, i teatri, sale da ballo e tutti gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti prescritti dalle leggi vigenti.

#### **Art. 99 - Impianti di gas per uso domestico**

1. L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei vigili del fuoco.

2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

#### **Art. 100 - Impianti di spegnimento**

1. Nei grandi fabbricati con altezza in gronda superiore a ml.24, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

## **Art. 101 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie**

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 13 luglio 1966, n.615 e dal relativo regolamento d'esecuzione n. 1391 del 22/12/1970, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri; a tale obbligo sono previsti alcuni casi di deroga nel successivo comma 10.

2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra; a tale obbligo sono previsti alcuni casi di deroga nel successivo comma 10.

3. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o al livello del parapetto delle terrazze; a tale obbligo sono previsti alcuni casi di deroga nel successivo comma 10.

4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.

5. Se il fumaiolo dista meno di mt.10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste, salvo deroga di cui al successivo comma 9.

6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

7. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.

8. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di

forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

**9.** Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e nei casi in cui venga previsto l' utilizzo di bruciatori a gas, le ubicazioni delle canne fumarie e fumaioli possono derogare dalle prescrizioni del precedente comma 5 quando sia dimostrata geometricamente l' impossibilità di posizionare il condotto di evacuazione ad almeno 10 m. dalle finestre di prospetto delle case antistanti, e il conseguente rialzo del fumaiolo sia di entità tale da risultare lesivo dei caratteri storico-ambientali e di decoro dell' abitato, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, fermo restando il rispetto della Legge 6 dicembre 1971, n. 1083.

**10.** Gli edifici multipiano costituiti da più unità immobiliari devono essere dotati di appositi condotti di evacuazione dei prodotti di combustione , con sbocco sopra il tetto dell' edificio alla quota prescritta dalle norme tecniche UNI 7129, nei seguenti casi:

- nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari,
- ristrutturazioni di impianti termici centralizzati,
- ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti a uno stesso edificio,
- trasformazioni da impianto termico centralizzato a impianti individuali,
- impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall' impianto centralizzato.

L' obbligo di convogliare le canne fumarie al di sopra della copertura può non essere osservato nei seguenti casi:

- mera sostituzione di generatori di calore individuali,
- singole ristrutturazioni degli impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell' edificio, quanto sopra qualora, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, sia comprovata l' inopportunità di diversa soluzione per la salvaguardia statica di strutture portanti, o per il decoro di facciate esterne, o per il sacrificio di superficie utile interna degli alloggi tale da compromettere i requisiti minimi di abitabilità di

alcuni locali, o per il mancato consenso di proprietà aliene, al passaggio di nuove canne fumarie.

## **TITOLO XVII**

### **Uso di suolo, spazi e servizi pubblici**

#### **Art.102 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

1. Chiunque intenda, per motivi connessi con l'esecuzione di opere edili, occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico deve rivolgere al sindaco apposita domanda in carta da bollo, corredata di tutti i disegni e documenti necessari, dove siano indicate le ragioni della richiesta, la superficie che si intende occupare, il tempo dell'occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il sindaco valutata l'istanza può rilasciare la concessione, fissando norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa che non potrà comunque essere superiore a mesi sei. Al termine della concessione, il concessionario ha l'obbligo di ripristinare l'area oggetto della medesima secondo le prescrizioni impartite nell'atto.

2. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento di una cauzione commisurata alla entità delle opere necessarie per la rimessa in pristino del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato nella concessione stessa.

3. Trascorsi i sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero solo se il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

**4.** Il ripristino del suolo stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda all'esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale incamerando la cauzione.

**5.** L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal sindaco purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

**6.** Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture a livello del suolo per areare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

**7.** Nella concessione, il sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.

**8.** E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o riparare condutture del sottosuolo, costruire e riparare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo e sottosuolo pubblico senza la concessione del sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta concessione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

**9.** Per quanto riguarda la rimessa in pristino vale quanto stabilito nei commi precedenti per le occupazioni temporanee dello spazio del suolo e del sottosuolo pubblico.

**10.** Il sindaco può, sentita la commissione edilizia, consentire l'occupazione dello spazio, del suolo e del sottosuolo pubblico, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui

progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento.

Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso dello spazio, del suolo e sottosuolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele purché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

### **Art.103 - Rinvenimenti e scoperte**

1. Oltre alle prescrizioni degli art. 43 e seguenti della legge 1 giugno 1939, n. 1089, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il committente, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità

### **Art. 104 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico**

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale, il sindaco può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che

non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

**3.** Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2,20 dal suolo e debbono essere arretrate dal filo del marciapiede non meno di cm. 50.

**4.** Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della competente soprintendenza.

**5.** L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

## **TITOLO VIII**

### **Disposizioni finali**

#### **Art. 105 - Rilevamento del patrimonio edilizio**

**1.** I fabbricati siti nel territorio del comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unita immobiliari.

**2.** Le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione dell'edificio o dell'unita immobiliare ed a quant'altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposite schede.

**3.** Il proprietario di ciascun immobile o di parte del medesimo è tenuto a redigere l'apposita scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso; è tenuto altresì a comunicare all'amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente rilevati, anche se

per le stesse non sia stata necessaria l'autorizzazione e la concessione. Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione.

### **Art. 106 - Entrata in vigore del regolamento edilizio**

**1.** I Comuni provvedono all' adeguamento dei propri regolamenti edilizi entro un anno dall' entrata in vigore del regolamento edilizio tipo (termine differito di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento regionale n. 28/90).

**2.** Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, fermo restando per i Comuni che non vi abbiano provveduto l' obbligo di adeguamento, le norme del presente regolamento edilizio tipo prevalgono sulle norme dei regolamenti edilizi comunali nonché sulle altre norme comunali in materia edilizia.

**3.** Il regolamento edilizio comunale adeguato ai sensi del comma 1, è soggetto all'approvazione di cui all'art.36 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni.

**3 bis.** Il regolamento edilizio comunale adottato senza modifiche rispetto al regolamento edilizio tipo, è approvato in via definitiva dal Comune e sottoposto al solo controllo di legittimità ai sensi della normativa vigente.

**4.** Al momento dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale è abrogato il precedente regolamento.

**5.** L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il regolamento edilizio con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

**6.** Le modifiche che costituiscono mero adeguamento alle disposizioni di legge sono adottate in via definitiva dal Comune e sottoposte al solo controllo di legittimità. E' fatto salvo il potere di coordinamento della Regione da esplicarsi attraverso direttive ai Comuni.

**Art. 107 - Norme finali per l' attuazione del regolamento edilizio tipo.**

1. Sono fatte salve le norme tecniche d' attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici attuativi d' iniziativa pubblica purché definitivamente approvate alla data del 29 settembre 1990, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi d' iniziativa privata purché convenzionata alla data del 29 settembre 1990; sono altresì fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate alla data delle adozioni del regolamento edilizio comunale in adeguamento al regolamento edilizio tipo.

**Art. 108 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio comunale o della data prevista dal comma 2 dell' articolo 106.**

1. Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'operatività dei regolamenti di cui ai commi 2 e 3 dell' articolo 106, per le quali alle predette date non sia stata rilasciata la concessione o l' autorizzazione, sono esaminate in base ai predetti regolamenti e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

**Art. 109 - Strumenti urbanistici e piani di settore vigenti**

Articolo soppresso.

**Art. 110 - Sanzioni**

Articolo soppresso.

## ALLEGATO 1

### ***PROSPETTO DEGLI ELABORATI NECESSARI PER LA PRESENTAZIONE DI PRATICHE EDILIZIE***

Alla domanda (*in carta da bollo*) dovranno essere allegati ( *gli elaborati debbono essere prodotti in duplice copia ed essere firmati, nella intestazione, dai richiedenti e dai progettisti; gli elaborati grafici debbono essere prodotti su modulo continuo oppure, nel caso di fascicolazione, debbono recare timbro professionale e firma su ogni foglio* ):

- 1) Stralcio significativo del foglio catastale, con l'esatta indicazione del lotto di intervento e campitura dello stesso (*la rappresentazione deve essere estesa, almeno, ai lotti circostanti il lotto di intervento o, nel caso di zona agricola, alle particelle circostanti il fondo di intervento*);
- 2) Stralcio significativo del foglio aerofotogrammetrico in scala 1:2.000, con l'esatta ubicazione e campitura dell'area interessata dall'intervento;
- 3) Planimetria d'insieme in scala 1:500, comprendente il piano quotato, con individuazione della superficie del lotto di intervento, della posizione delle strade e spazi pubblici, delle eventuali costruzioni circostanti con i relativi distacchi e delle eventuali alberature esistenti sottoposte a tutela;
- 4) Documentazione fotografica, almeno 4 immagini, a colori, di formato non inferiore a 11 x 16 cm, dello stato dei luoghi con indicazione planimetrica dei punti di vista dai quali sono state riprese le fotografie;
- 5) Planimetria in scala in scala 1:200, estesa ai confini del lotto, corredata da due o più profili significativi ( ante e poste operam) indicanti l'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti. Nella planimetria debbono risultare precisati a) la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (*quotati negli elementi più significativi quali: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.*) b) le quote altimetriche c) rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate. Nella planimetria debbono inoltre essere indicate le linee di sezione dei profili. (*tutte le quote altimetriche, sia relative al piano di campagna originario che a quale della sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino*

*all'ultimazione dei lavori. Detta planimetria dovrà riportare la sistemazione degli spazi esterni indicando le recinzioni, le eventuali superfici da destinare a parcheggio; dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto quali superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi etc. );*

- 6) Piante dei vari piani, in scala 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti verticali. ( *le quote altimetriche debbono essere riferite al caposaldo di cui al precedente punto 5, in tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 7* );
- 7) Almeno due sezioni ( trasversali o longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100, con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e la indicazione delle altezze massima e totale dell'edificio. In tali sezioni deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fino ai confini ed alle eventuali strade. ( *tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 5* );
- 8) Tutti i prospetti dell'opera progettata, in scala 1:100, completi di riferimento alle altezze. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto e, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. ( *i prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando, in particolare, le aperture e i relativi infissi, nonché gli altri elementi caratterizzanti l'intervento progettuale quali le canne da fumo, i comignoli, le scale antincendio e gli impianti che siano significativi per la composizione architettonica dell'edificio* );
- 9) Eventuali piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20, di particolari architettonici di elementi caratteristici e del tipo, colore e trattamento dei materiali impiegati in relazione a specifici elementi progettuali che possano incidere sul rispetto delle norme;
- 10) Eventuali particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra ( *in scala adeguata alla tipologia di intervento* );
- 11) Schema dello smaltimento delle acque di rifiuto con indicazione del punto di allaccio alla rete pubblica;
- 12) Relazione illustrativa contenente tra l'altro precisa descrizione delle caratteristiche costruttive e delle modalità di esecuzione con la indicazione della destinazione d'uso delle diverse parti dell'edificio. ( *nella relazione deve essere*

*riportata una tabella di verifica degli indici edilizi di riferimento quali volumetria, superfici coperte, superfici utili, superfici non residenziali, distanze, altezze, dotazione di parcheggi );*

- 13) Copie aggiuntive della intera documentazione progettuale necessarie per l'acquisizione degli eventuali pareri obbligatori (quali parere igienico sanitario, nulla-osta delle competenti soprintendenze statali, degli uffici regionali provinciali e comunali);
- 14) Relazione tecnica ed eventuali schemi grafici con dichiarazione del professionista abilitato di conformità del progetto alla disposizioni della Legge n. 13/89 e relative norme attuative;
- 15) Modelli ISTAT e comunali relativi alla rilevazione statistica dell'attività edilizia;
- 16) Eventuale perizia giurata ai fini della determinazione del contributo di costruzione ( nei casi di cui all'art.16 D.P.R. 380/200 );
- 17) Documentazione prescritta dalle disposizioni di legge e regolamentari relativa al contenimento del consumo energetico degli edifici, ove necessario;
- 18) Certificazione preventiva in materia di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, ove necessario;
- 19) Atto di proprietà o atto equipollente;
- 20) Documentazione di cui al Decreto 37/2008 in materia di attività di installazione degli impianti;
- 21) Documentazione attestante le modalità di smaltimento dei materiali di demolizione e scavo;
- 22) Relazione geologica e geotecnica.