



# COMUNE DI DOLIANOVA



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### TESTO MODIFICATO

in **grassetto** modifiche apportate con delibere di C.C. n. 48 del 22.10.2009 e n. 53 del 18.11.2009, in attesa di verifica di coerenza della RAS

In **grassetto corsivo** modifiche approvate precedentemente ma non ancora esecutive, in quanto ancora prive della verifica di coerenza della RAS

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### *PROGETTISTI:*

ING. MARIO SARDU  
GEOM. ANTONIO PONTIS  
GEOM. PIETRO AGUS

APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIB. C.C. N° 76 DEL 15.09.2006

# **Titolo I - Disposizioni Generali**

## **Capo I - Norme Preliminari**

### **ART. 1**

#### **NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Il presente Regolamento Edilizio (RE) contiene le norme che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.
- 2) Spetta all'Amministrazione Comunale (AC), che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
- 3) Ai fini predetti il Responsabile dell'Ufficio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e, laddove accerti l'inizio di opere abusive, assume i provvedimenti indicati dall'art. 6-7 e - per le opere di amministrazioni statali - dall'art. 9 della L.R. 11.10.1985 n. 23, nonché dall'art. 20 della stessa legge, per il quale l'accertamento delle opere abusive può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di Vigilanza in materia edilizia, di cui all'art. 21 della L.R. n. 23 dell'11/10/1985, in collaborazione con l'amministrazione comunale.

### **ART. 2**

#### **OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Per gli effetti dell'art. 29 del D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'edilizia), il committente titolare della concessione ad edificare (CONC), il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano ed alle prescrizioni della CONC, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'AC, secondo l'art. 29 T.U. richiamato in premessa al presente articolo.
- 2) La sostituzione del committente, comporta la voltura della concessione; al verificarsi di ciò, dovrà essere richiesta dal subentrante un atto di voltura che il responsabile dell'U.T. comunale rilascerà previa verifica del possesso da parte del subentrante dei requisiti richiesti per ottenere il medesimo titolo abilitativo originario.  
La sostituzione del D.L. comporta l'immediata sospensione dei lavori, disposta dallo stesso D.L. e comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, fino alla ricezione della dichiarazione di accettazione del nuovo D.L., che contestualmente dovrà comunicare che i lavori sino ad allora eseguiti rispettano le conformità di cui al punto 1) del presente articolo.  
La sostituzione dell'assuntore delle opere dovrà essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico dal titolare della concessione edilizia entro 15 giorni.

### **ART. 3**

#### **OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

- 1) Per quanto non previsto dal RE, si richiamano il T.U. dell'edilizia DPR 380/2001 e successive modificazioni, le leggi urbanistiche nazionale (LUN) e regionale (LUR) e le norme attinenti; le

disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

- 2) Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'art.27 e seguenti del T.U. dell'edilizia già citato (e le successive integrazioni e modifiche), alla L.R. n.23 del 23/10/85 e successive modifiche e integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

#### **ART. 4 FACOLTÀ DI DEROGA**

- 1) Nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001, il Sindaco, previa delibera del C.C., ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente RE, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 41-quater della LUN o quella prevista dalla LUR, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dalle norme di legge.

#### **ART. 5 RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA**

- 1) Il presente RE fa riferimento agli elaborati del Piano urbanistico vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

### **Capo II Organi Istruttori Commissione Urbanistica e Commissione Edilizia**

#### **ART. 6 COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1) Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici è facoltà dell'amministrazione comunale istituire la Commissione edilizia (CE) quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'AC e dell'U.T., quindi non vincolante per i progetti e per le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.
- 2) La CE esprime il suo parere sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (Piano generale e PA), al presente RE, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.
- 3) Compiuta l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento amministrativo, la CE esprime pareri:
  - sui progetti di massima di nuove opere;
  - sulle opere interne alle costruzioni, quando sorgano dubbi circa la loro ammissibilità;
  - sulle richieste di intervento per opere di restauro e di risanamento conservativo;
  - sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico, consolidamento e ristrutturazione edilizia);
  - sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
  - sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso degli edifici, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
  - sulle proposte di demolizione parziali o totali nelle zone A-Br o totali in altre zone;

- 4) La CE esprime inoltre pareri:
- sul progetto di Piano urbanistico generale e sulle sue varianti;
  - sui piani attuativi e loro varianti;
  - sul progetto di PPA, e loro varianti;
  - sull'interpretazione, e sull'eventuale modifica del presente RE;
  - sull'interpretazione delle norme di attuazione (NTA o NU) dei piani urbanistici;
  - sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti;
  - su ogni opera sul merito della quale il Responsabile dell'U.T. comunale o il Sindaco giudichi opportuno consultarla.
- 5) Quando la CE ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi nel verbale da sottoporre al Responsabile U.T.
- 6) La CE può sentire i progettisti delle opere in esame, affinché illustrino i progetti presentati.

|  |
|--|
| <b>ART. 7</b><br><b>FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA</b> |
|--|

- 1) La CE si compone di membri di diritto e di membri elettivi; la composizione della CE è deliberata dalla GM;
- 2) I membri di diritto sono:
- a) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che presiede la Commissione, o un suo delegato.
  - b) l'ufficiale Sanitario (funzionario di igiene pubblica nominato dalla A.S.L. territorialmente competente)
  - c) i responsabili dei procedimenti o tecnici istruttori dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) I membri elettivi sono:
- a) un ingegnere, un architetto ed un geometra o perito edile, di comprovata esperienza;
  - b) due esperti nel settore dell'edilizia;
- 4) Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal collaboratore del servizio edilizia privata o da altro impiegato del Comune designato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da lui, dai membri presenti e dal Presidente ed approvati per iscritto dalla CE nella seduta successiva, prima di passare all'ordine del giorno.
- 5) L'elezione dei Membri è regolata dal RD n. 383/1934; valgono per essi le norme d'incompatibilità di parentela previste per gli Assessori (L. n.148/1915 - art.136); inoltre, i Membri non possono essere componenti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ. Min. LL.PP. n.3968/1966).
- 6) I membri nominati dalla G.M. durano in carica due anni ma non sono immediatamente rieleggibili, e saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
- 7) Per gli affari di speciale importanza la Commissione può invitare ad assistere alle adunanze, senza il diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

**ART. 8**  
**FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

- 1) La CE si riunisce in seduta ordinaria una volta al mese ed in seduta straordinaria ogni volta che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico lo ritiene opportuno.
- 2) Quando si tratti di dare pareri sui PA e sulle varianti al Piano vigente, sull'interpretazione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione e modifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse pubblico, per la validità delle sue sedute è necessaria la presenza di almeno tre Membri elettivi nella prima seduta.
- 3) Delle decisioni della CE viene redatto regolare verbale, in apposito registro a cura del Segretario della CE.
- 4) Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti, in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.
- 5) Il Membro della CE deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerne direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la CE deve pronunciare la ricusazione, facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il Membro ricusato decade dalla carica.
- 6) Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Responsabile U.T. deve farne rapporto agli organi competenti, perchè accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.
- 7) Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i Membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li concernano.
- 8) I Membri della CE hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal CC, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedono nel Comune.
- 9) I progetti da esaminare debbono riportare preventivamente il parere del responsabile del procedimento amministrativo addetto all'istruttoria della pratica in esame secondo quanto disposto dalla L. 241 del 7/8/1990.
- 10) Il responsabile del procedimento viene designato dal dirigente di ciascuna unità organizzativa, è responsabile della istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonché della predisposizione degli atti per l'adozione del provvedimento finale. (L.241).
- 11) Le pratiche devono essere portate all'esame della C.E. in scrupoloso ordine di presentazione, salvo che per le esigenze attinenti le opere pubbliche, i P.A., le varianti in caso d'opera e quelle assistite da finanziamento pubblico e per finalità economiche (attività commerciali, artigianali, agricole, industriali).  
Se si riscontrano nella fase istruttoria carenze documentali si richiede all'interessato l'integrazione di quanto mancante nella pratica. L'istanza riprenderà il proprio iter non appena

verranno consegnate le integrazioni richieste. Nella richiesta di integrazione dovrà essere evidenziata la norma specifica che prescrive quanto richiesto.

## **Capo III - Ammissibilità degli Interventi**

### **ART. 9**

#### **INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI**

1) Ai fini del presente RE si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio;
- le opere eseguite su manufatti ed edifici esistenti ed all'interno di questi ultimi;
- le opere di qualsiasi genere - anche minori ed interne, ricorrenti o temporanee - che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente e l'aspetto o la sagoma dei fabbricati, da modificarne la superficie di piano di calpestio od il numero delle unità immobiliari, nonché da trasformare l'assetto dell'ambiente e da implicare variazioni degli standard urbanistici.

Si definiscono interventi anche:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi coperti;
- le opere di demolizione, gli scavi ed i rinterrati;
- la modifica di destinazione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile in quanto regolamentati;
- l'utilizzo - anche temporaneo - di un'area come deposito all'aperto di merci, materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili;
- le opere eseguite ai sensi del T.U. delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici, 11/12/1933, n. 1755;
- le opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- le opere temporanee di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano fatte all'esterno del centro edificato.

2) Chi intenda attuare un intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di darne comunicazione o di farne denuncia al Responsabile U.T. (accompagnata - per le opere interne di cui all'art. 15 della L.R. n. 23/1985 - dalla relazione asseverata di un tecnico professionista) oppure di chiedere all'AC - presentando un'idonea documentazione - una AUT oppure una CONC, a norma e per gli effetti dell'art. 10 e seguenti del T.U. dell'edilizia i quali recepiscono i precedenti artt.31 della LUN; dell'art. 10 della L. 6/8/1967, n.765; degli artt. 1, 3, 9, 10 della L. 28/1/1977, n. 10; dell'art. 48 della L. 5/8/1978, n.457 e dell'art.7 della L. 25/3/1982, n.94, dell'art. 13 della L. R. n. 23/1985; ovvero delle norme collegate, ove recepite nel T.U.

3) Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovra comunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica, nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

### **ART.10**

#### **DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1) Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- la preventiva comunicazione oppure denuncia all'Amministrazione Comunale (A.C.);

- la semplice autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico od AUT;
- la concessione ad edificare o CONC.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della CONC o dell'AUT è subordinato - per legge o per prescrizione di PIANO - alla approvazione preliminare di un piano attuativo (P.A.).

- 2) La procedura imposta nei singoli casi dipende dalle caratteristiche e dall'entità, frequenza e/o finalità dell'intervento, oppure dalla sua incidenza sull'assetto ambientale e/od ecologico e sugli standard urbanistici.
- 3) Fatta salva l'osservazione delle norme di legge che disciplinano la materia e loro successive eventuali modificazioni, sono soggetti:

**A) a preventiva comunicazione al Responsabile del settore tecnico del loro inizio:**

- 1 - le opere interne; (art.11)
- 2 - le opere di manutenzione ordinaria; (art.12)
- 3 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico eseguite in aree agricole;
- 4 - gli interventi urgenti necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone; (art.13)
- 5 - *opere di adattamento e di arredo eseguite sui cortili e sulle aree di pertinenza di edifici esistenti;*
- 6 - *semplici recinzioni in rete metallica (anche se plastificata);*
- 7 - *barbecue di minime dimensioni.*

**B) ad autorizzazione edilizia rilasciata dal Responsabile del settore tecnico (AUT)**

- 1- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, o di adeguamento igienico e funzionale; (art.14)
- 2- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero; (art.15)
- 3- le opere di demolizione; (art.16)
- 4- i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere; (art.16)
- 5- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, salvo i casi in cui è prescritta la CONC; (art.17/18/19)
- 5 bis – *le varianti in corso d'opera rispondenti ai requisiti fissati dall'art. 13, comma 1, lett. g), della LR 23/85; (art. 27)*
- 6- i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali ecc.) costituenti pertinenze di edifici esistenti;
- 7- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici;
- 8- la posa di serbatoi (di carburante, olii combustibili e GPL);
- 9 - le targhe professionali;
- 10 - la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- 11 - le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- 12 - le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- 13 - le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- 14 - le serrande e le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- 15 - le decorazioni floreali anche temporanee;
- 16 - le luminarie e le lampade;

- 17 - le lapidi e le targhe commemorative;
  - 18 - i quadri iconici, le pitture e le opere decorative in genere;
  - 19 - la pavimentazione di portici o di marciapiedi, quando sia d'iniziativa privata; inerenti gli spazi pubblici o soggetti a pubblico transito;
  - 20 - le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiali tipico) e le loro alterazioni (art.21);
  - 21 - l'illuminazione diretta od indiretta di edifici;
  - 22 - i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari, le esedre;
  - 23 - le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione o di allarme e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei);
  - 24 - le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
  - 25 - i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti; 26 - le foriere ed i cestini dei rifiuti;
  - 27 - le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
  - 28 - i pali e gli apparecchi d'illuminazione e di condizionamento o di supporto di servizi aerei;
  - 29 - la posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili, siano esse aeree o sotterranee.
  - 30 - l'abbattimento di alberi di alto fusto nell'ambito urbano;
  - 31 - interventi per manufatti provvisori;
  - 32 - le modifiche di destinazione d'uso nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguardano edifici siti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004; (art. 20)
- si precisa che non è obbligatoria la presentazione degli elaborati tecnici a corredo delle richieste degli interventi di cui ai numeri dal 9 al 18 e dal 20 al 31 del presente comma, nonché per gli interventi di installazione di pannelli solari o pompe di calore.***
- sarà cura del responsabile del procedimento, richiedere quegli elaborati che potrebbero rivelarsi necessari in casi particolari (ove si tratti di edifici di pregio, di zone storiche o prospicienti alle stesse, di possibili modifiche di prospetti alle pubbliche vie di entità tale da richiedere un attento studio dell'impatto visivo, ecc.)***

### **C) a concessione edilizia (CONC)**

- 1) gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, quando concernano immobili vincolati (art.7 L.n.94/1982; art.26 L.n. 47/1985; art.15 L.R. n.23/1985);
- 2) i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.), in muratura o prefabbricati;
- 3) le cappelle;
- 4) le edicole funerarie;
- 5) le altre strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici;
- 6) la realizzazione di manufatti inerenti linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili (stazioni elettriche, ecc.);
- 7) le opere interne relative ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 oppure vincolati dal Piano in ragione del loro interesse storico-artistico-ambientale;
- 8) gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale quando richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 oppure segnalati dallo stesso Piano;
- 9) gli interventi di consolidamento atti a conservare la stabilità del fabbricato che comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie o modifiche dell'assetto planivolumetrico;
- 10) [ ABROGATO con delibera C.C. n. 35(2002) ]
- 11) gli interventi di ristrutturazione edilizia; (art.21)



- 12) gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione; (art.22)
- 13) gli interventi di ricostruzione; (art.23)
- 14) gli interventi di nuova costruzione; (art.24)
- 15) gli interventi di urbanizzazione; (art.25)
- 16) l'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere;
- 17) il deposito all'aperto in aree ricadenti in zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale.
- 18) il completamento di lavori già iniziati e facenti capo ad una concessione edilizia scaduta;**
- 19) le varianti in corso d'opera che configurano modifiche della sagoma o della destinazione d'uso del fabbricato, ovvero modifiche quantitativamente e qualitativamente rilevanti (superiori al 2%) dei volumi o delle superfici del fabbricato;**
- 20) tutte le opere separate dal corpo di fabbrica principale non costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile (box auto, locali di sgombero, tettoie, loggiati, vani appoggio, depositi, magazzini, ecc.), anche se la concessione edilizia viene rilasciata a titolo gratuito;**
- 21) le modificazioni dei prospetti, anche se affacciantisi su cortili interni;**
- 22) la tamponatura di balconi a veranda con vetrate;**
- 23) la chiusura di un balcone per realizzare servizi igienico-sanitari;**
- 24) la realizzazione di piste e viabilità permanenti aperte al pubblico, ancorché ricadenti interamente o in parte in proprietà privata;**
- 25) tutte le opere che, anche se realizzate con materiali leggeri ed amovibili, sono destinate a non essere rimosse ed a soddisfare una precisa esigenza con continuità temporale.**

D) ad autorizzazione a lottizzare:

tutti i piani di lottizzazione di iniziativa privata, sia residenziali che produttivi, approvati dal Consiglio Comunale con la procedura dell'art. 20 della L.R. 45/89, resi esecutivi con la pubblicazione sul BURAS e regolarmente convenzionati.

|   |
|---|
| <b>ART. 11</b><br><b>INTERVENTI PER OPERE INTERNE</b> |
|---|

- 1) Sono soggette a preventiva comunicazione al Responsabile del settore tecnico - accompagnata da una relazione, a firma di un tecnico abilitato, di asseverazione delle opere da eseguirsi alle norme tecniche ed igienico-sanitarie - tutte quelle opere, interne alle costruzioni, che:
  - non comportano modifiche della sagoma, aumento della superficie lorda di pavimento (Slp) od aumento del numero delle unità immobiliari;
  - non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
  - non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
  - rispettano, nel caso di immobili compresi in zona A (art.2 del 2 aprile 1968, n.1444), le loro originarie caratteristiche costruttive; purchè dette opere non siano in contrasto con il Piano vigente e/o con quello adottato, nonché con il presente RE.
- 2) Appartengono esemplificatamente a questa categoria:
  - l'apertura o la chiusura di porte interne **che possono anche modificare lo schema distributivo interno, ma non i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari;**
  - **la realizzazione o abbattimento di singole tramezzature interne che possono anche modificare lo schema distributivo interno, ma non i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari;**
  - **le modifiche distributive e tipologiche all'interno delle singole unità immobiliari per una più funzionale disposizione;**

- la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
- **il riadattamento di locali interni o ripostigli per creare servizi igienici;**
- la formazione di nuovi servizi igienico-sanitari , quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie;
- la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purchè i singoli locali risultanti dalla ridefinizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico sanitario.

3) Chi esegue interventi per opere interne e chi le assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Il Resp.U.T. si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti fissati nel primo comma, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge.

4) Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 - sono inoltre opere interne quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di RE o di attuazione del Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

|  |
|--|
| <p><b>ART.12</b><br/><b>INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA</b></p> |
|--|

**PREMESSA:**

*sono considerate manutenzioni ordinarie tutte quelle operazioni e sulle finiture sugli impianti causate da usura nel tempo e non da eventi estranei che rendono straordinario l'intervento di manutenzione, ancorché di limitata entità. Sono inoltre da considerare manutenzione ordinaria tutti quegli interventi che servono a mantenere in buono stato l'edificio e i suoi impianti, senza modificare le strutture portanti o divisorie, la natura dei locali, l'aspetto esterno e gli impianti esistenti.*

*Sono finiture tutte le parti non strutturali degli edifici (pavimenti, porte, finestre, ringhiere, infissi, ecc.);*

*Sono impianti tutti i "meccanismi" che servono a rendere utilizzabile una struttura edilizia (impianto elettrico, di riscaldamento, telefonico, di aerazione, parafulmine, ascensore, di antenna e rete televisiva, i relativi cablaggi, ecc.).*

1) Sono soggetti a preventiva comunicazione al Responsabile del settore tecnico le opere che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

2) Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e non possono considerarsi "interne" ai sensi dell'art.26 della L. n.47/1985 e dell'art.15 della L.R. n. 23/1985.

Per gli edifici residenziali esse sono esemplificativamente:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quando non alterino le caratteristiche esistenti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- **la sostituzione parziale dei pavimenti e dei rivestimenti;**
- **il rifacimento e riparazione dell'intonaco interno;**
- **le riprese di intonaci esterni;**
- **la sostituzione, realizzazione e/o integrazione dei pezzi igienici dei bagni (vasca da bagno, lavandino, box doccia, ecc.) senza modifica del volume e della superficie;**
- **la tinteggiatura di infissi interni ed esterni senza modificare colori e materiali;**
- **la realizzazione di chiusure o aperture sulle tramezzature interne (finestre, vani luce, passavivande e simili, escluse le porte) che non modificano lo schema distributivo interno;**
- **la sostituzione o riparazione (non rifacimento integrale) degli impianti: elettrico, fognante, idrico, del gas, termico, antincendio;**
- **il rifacimento, ripresa o riparazione dell'impermeabilizzazione delle coperture (tetti e terrazze), senza alterazione delle caratteristiche originarie;**
- **la riparazione del tetto, anche con sostituzione dei materiali di copertura, ma conservando le caratteristiche preesistenti;**
- **il rifacimento di scale interne, senza modifica di materiali, sagoma, posizione;**
- **la messa in opera di doppi vetri interni;**
- **l'installazione di antenne;**
- **la riparazione o sostituzione di cancelli o portoni;**
- **la riparazione delle opere fognanti private, senza modificare i volumi tecnici;**
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc.;
- la riparazione delle recinzioni.

Rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature ecc.);
- i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali:  
i chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate, le guardiole;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni.

### **ART. 13 INTERVENTI URGENTI**

- 1) Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.
- 2) I primi possono essere eseguiti con tempestiva comunicazione al Responsabile del settore tecnico e sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto concerne l'effettiva pericolosità; i secondi debbono essere eseguiti in forza di un documento abilitativo rilasciato - con procedura d'urgenza - dal Sindaco.
- 3) In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente al Responsabile del settore tecnico i lavori intrapresi ed a presentare - nel termine di 15 giorni dal loro inizio - la richiesta dell'AUT o della CONC, ed entro 30 gg dal loro inizio gli eventuali elaborati secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, se applicabili.

### **ART. 14 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE**

- 1) Concernono le opere non definibili interne che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorarne le condizioni di abitabilità o di agibilità nel suo insieme o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:
  - a) l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), quando richiedano, oltre alle necessarie "modifiche interne", anche la creazione di indispensabili "volumi tecnici" esterni;
  - b) la modifica del distributivo, cioè la redistribuzione totale o parziale degli spazi interni delle unità immobiliari, quando essa comporti un aumento del numero delle unità stesse, ancorchè richiesto da esigenze funzionali.
- 2) Gli interventi di cui al punto 1 sono assimilati di norma a quelli di manutenzione straordinaria e sono soggetti ad AUT; laddove le opere richiedono la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 oppure segnalati dallo stesso Piano, si richiede però la CONC.
- 3) È fatta salva l'osservazione delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

### **ART. 15 INTERVENTI DI OCCUPAZIONE DI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO ALL'APERTO**

- 1) L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio e sia conforme alle prescrizioni del Piano, è soggetto ad AUT.

2) Sono pertanto soggetti ad AUT i depositi all'aperto di: materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e c.a. componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, nonché i depositi o parcheggi di rulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili.

Non è richiesta invece una specifica AUT per depositi effettuati all'interno delle aziende esistenti, quando costituiscano le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili già oggetto di CONC.

3) Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadono in zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale, è richiesta la CONC.

4) Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad AUT.

#### **ART. 16**

#### **INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO**

1) Concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti; le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo; nonché gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

2) Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo, quando siano conformi alle prescrizioni del Piano, sono soggetti ad AUT. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati ai sensi sia del D.Lgs. 42/2004 che di altre leggi oppure segnalati dal Piano, occorre il preventivo nullaosta dell'Ente competente e l'AUT deve essere esplicita.

3) Le demolizioni, gli sbancamenti e gli scavi da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione seguono le procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto dello stesso documento autorizzato (AUT o CONC) che li concerne. Qualora abbiano carattere autonomo e nel caso di demolizione finalizzata alla ricostruzione, occorre una specifica AUT.

4) I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti - anche per cause naturali - potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di RE ed alle previsioni del Piano vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

#### **ART. 17**

#### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

***PREMESSA: Sono considerate manutenzioni straordinarie, le riparazioni che non sono prevedibili come effetto normale a breve o medio termine e che consistono nella sostituzione o ripristino delle parti essenziali delle strutture degli edifici.***

1) Sono soggetti ad AUT e concernono le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere non definibili interne o di manutenzione ordinaria ai sensi dei precedenti articoli. Tali interventi non debbono comunque alterare il taglio e la

composizione delle unità edilizie, nè incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

2) Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione, rifacimento o integrazione di impianti tecnologici, compresa la creazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili in seguito alla realizzazione di nuovi impianti e che siano classificabili come pertinenze;
  - la realizzazione e adeguamento di opere accessorie e pertinenziali, ai sensi dell'art.817 del codice civile, che non comportino aumenti di volumi o di superfici utili; sono compresi in questi interventi i volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensore con relativo extracorsa, scale di sicurezza, canne fumarie, ecc.;
  - il consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
  - il rifacimento di scale e rampe;
  - il rifacimento di vespai e scannafossi;
  - la sostituzione di solai d'interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
  - l'inserimento di cordolo in c.a. per sostegno rete metallica di recinzione;
  - le opere murarie per la modifica e/o sostituzione di finestre;
  - l'insonorizzazione di un ambiente;
  - la sostituzione di muri perimetrali;
  - il consolidamento, eliminazione o realizzazione di scale esterne;
  - la sostituzione di solai di copertura con materiali diversi;
  - il rafforzamento e riparazione di strutture e murature interne, nonché di singole parti strutturali con nuovi elementi di sostegno;
  - l'apertura, chiusura o modificazione di pareti esterne, porte e finestre, purché volte a ripristinare una situazione preesistente;
  - il rifacimento della copertura;
  - la sostituzione di infissi esterni quando alterano le caratteristiche esistenti;
  - il rifacimento di intonaci esterni quando alterano le caratteristiche esistenti;
  - una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- nonché, per gli edifici industriali ed artigianali:
- le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, purché non comportino aumento di Slp e non rientrino tra le opere interne;
  - gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere interne e di manutenzione ordinaria.

3) Chi esegue interventi di manutenzione straordinaria si rende personalmente responsabile della corretta classificazione delle opere di cui chiede l'AUT.

## **ART. 18** **INTERVENTI DI RESTAURO**

***PREMESSA: alla luce dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 sono considerati interventi di restauro e di risanamento conservativo, quell'insieme sistematico di opere (che possono riguardare anche parti strutturali dell'edificio) il cui scopo è di rinnovare, sostituire parzialmente e integrare l'edificio esistente. In caso di esecuzione di opere singole, invece, si ricadrebbe nella fattispecie della manutenzione straordinaria.***

***Tali interventi non potranno mai modificare la tipologia, la forma o l'identità esteriore, né gli elementi strutturali, poiché in tali casi si dovrebbe parlare di ristrutturazione edilizia.***

- 1) Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.  
Potrà essere consentito anche in deroga alla superficie coperta ed al volume, la realizzazione di locali per servizi igienico se il piano ne è sprovvisto, e di cucinino o angolo cottura di limitata superficie, unicamente per migliorare le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, condizioni che dovranno essere congruamente indicate e verificate dalla Commissione Edilizia.  
Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.  
Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.
- 2) Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure individuati e vincolati dal Piano. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.
- 3) In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.
- 4) Gli interventi di restauro sono soggetti ad AUT se diretti esclusivamente al recupero abitativo; nel caso di recupero ad altre destinazioni d'uso, sono soggetti a CONC. La modifica della destinazione d'uso è consentita - nell'ambito di restauro - soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile:
  - con la destinazione d'uso fissata dal Piano vigente;
  - con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
  - con la concezione originaria dell'organismo edilizio;e purchè l'intervento di restauro miri a rimuovere tali incompatibilità.
- 5) Nel caso di restauro conservativo-ambientale, l'eventuale AUT deve essere sempre esplicita.
- 6) L'AUT, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o del rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

|   |
|---|
| <b>ART. 19</b><br><b>INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO</b> |
|---|

- 1) Concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie (abitative o produttive) che, eccedendo quelle di manutenzione straordinaria, hanno lo scopo di bonificarne le parti od i locali malsani o antigienici - che risultano quindi inabitabili od inagibili - per restituirli al loro normale uso nonché - più in generale - per conservare l'organismo edilizio e dargli funzionalità, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali.
- 2) L'AUT, sia tacita che esplicita, decade se, trascorso un anno dalla data di formazione del silenzio-assenso o dal rilascio, i lavori non sono stati ancora iniziati.

### **3) ELENCO ESEMPLIFICATIVO DI INTERVENTI DI RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO:**

- *ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, con eventuale eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio originario;*
- *inserimento di elementi accessori e di impianti compatibili con l'organismo edilizio;*
- *consolidamento con sostituzione di murature portanti;*
- *rinnovo o sostituzione di strutture verticali e orizzontali;*
- *modifiche delle altezze interne degli ambienti, controsoffittatura;*
- *costruzione di una cancellata scorrevole;*
- *demolizione e fedele ricostruzione delle strutture interne di un fabbricato;*
- *interventi volti alla eliminazione di situazioni di degrado e di prevenzione dello stesso;*
- *rifacimento delle pareti perimetrali.*

#### **ART. 20**

#### **MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA**

- 1) Sono gli interventi che mirano a mutare - anche senza l'esecuzione di opere edilizie - la destinazione d'uso in atto di una unità edilizia od immobiliare.
- 2) Gli interventi di modifica di destinazione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n.10/1977 (artt.9 e 10), n. 457/1978 (art. 27) come recepite dal T.U. e delle disposizioni regionali in materia. (L.R. 23/85 art.11 comma 3) .  
L'AC può consentire la modificazione di destinazione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il Piano vigente, le norme di RE e le altre norme di legge.
- 3) Detti interventi sono soggetti ad AUT nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguardano edifici siti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, negli ambiti territoriali, delimitati dal Piano, in cui le destinazioni d'uso sono regolamentate, nonché in tutti i casi in cui il mutamento della destinazione d'uso implica variazione degli standard urbanistici: ciò indipendentemente dal fatto che, per adattare l'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva) alla nuova destinazione d'uso o per modificarne le caratteristiche tipologiche, occorra eseguire delle opere edilizie. Sono, invece, soggetti ad invio di relazione asseverata, ai sensi degli artt. 11 e 15 della L.R. 11.10.1985, n. 23, gli interventi non previsti al precedente capoverso, nel rispetto degli standards e delle destinazioni d'uso compatibili con la zona d'intervento.
- 4) Nei casi di modifica dell'immobile ad usi produttivi, l'U.T. deve accertare il rispetto delle leggi (nazionale e regionale) sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica, deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.
- 5) In ogni caso, l'U.T. deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello infrastrutturale della zona e non potrà essere concessa per quegli edifici o loro parti che non possono assicurare le superfici per parcheggi come prescritto dalle norme di attuazione.

#### **ART. 21**

#### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

**PREMESSA:** *Ferma restando la definizione, sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli di recupero e trasformazione di edifici esistenti che superino i limiti della manutenzione*



*straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo; viene considerata ristrutturazione anche la totale demolizione di un edificio esistente purché avvenga nell'immediato la ricostruzione nel rispetto della precedente volumetria e/o sagoma.*

1) Sono soggetti a CONC e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche; il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2) Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi negli edifici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 oppure soggetti a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali, senza preventivo parere degli enti proposti alla loro tutela.

**3) *ELENCO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:***

- *riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e dimensione, senza limiti;*
- *costruzione di servizi igienico-sanitari, con ampliamento di volumi e superfici;*
- *eliminazione o realizzazione di scale interne;*
- *elevazione dell'edificio in altezza al fine di realizzare locali abitabili;*
- *realizzazione di un balcone;*
- *modifica dei prospetti e delle facciate, consistente in interventi non classificabili fra le manutenzioni e restauri, e apertura di finestre;*
- *sostituzione di un lastrico solare con un tetto a falde;*
- *realizzazione di murature portanti;*
- *demolizione e ripristino di muri perimetrali;*
- *modifiche degli elementi strutturali orizzontali con variazione delle quote;*
- *sostituzione integrale degli elementi strutturali portanti;*
- *tamponamento di una porta allo scopo di frazionare le unità immobiliari;*
- *ricostruzione del tetto ad altezza superiore alla precedente;*
- *demolizione totale e successiva ricostruzione nell'assoluto rispetto della volumetria e della sagoma preesistenti (autorizzabile anche con volumetrie preesistenti superiori ai limiti di zona).*

**ART. 22**

**INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

1) Sono soggetti a CONC e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2) Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, pensiline ecc.);

- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

**ART. 23**  
**INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE**

- 1) Sono soggetti a CONC - se del caso previo PA - e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.
- 2) Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

**ART. 24**  
**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

- 1) Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati (anche se questi ultimi non comportano alcuna manomissione del suolo) nonché i camini industriali.
- 2) Si considerano pertanto nuove costruzioni:
  - gli involucri mobili che insistono sul terreno;
  - le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
  - le costruzioni leggere anche prefabbricate;
  - i palloni di plastica pressurizzati;
  - i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
  - le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni.
- 3) Si considerano altresì nuove costruzioni le vetture (rulotte case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - siano adagate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso;
  - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
  - abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
  - vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

**ART. 25**  
**INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Sono soggetti a CONC, se del caso previo PA. Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 16, commi 7 e 7bis del D.P.R. 380/01);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 16, comma 8 del D.P.R. 380/01);
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- per infrastrutturare il territorio.

2) Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti manufatti i che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richiede una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

3) Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterramenti strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
- nonché ogni oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" già definiti.

4) L'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere è disciplinata dalle norme regionali, in mancanza delle quali si assimilano agli interventi di urbanizzazione e sono soggetti a CONC.

5) Gli interventi di urbanizzazione su aree inedificate sono sempre subordinati alla preventiva approvazione di un PA.

|  |
|--|
| <p><b>ART. 26</b><br/> <b>INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE E DI FRAZIONAMENTO</b></p> |
|--|

1) Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito PL, eventualmente di ufficio (PLU), da parte del CC.

2) Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di Piano. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal Piano, l'area deve essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi - per dimensione e forma - alle esigenze edificatorie predette, ed ove venga interessata una particella dove insiste un edificio, l'area a questo asserita deve essere tale da consentire il volume dello stesso edificio ed in uso alla proposta di frazionamento dovrà risultare l'esplicita attestazione del tecnico firmatario del frazionamento in tal senso.

A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

- 3) Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 30 del T.U. e dell'art. 17 e 18 della L.R. 23/85 nonché le sanzioni in esse previste.
- 4) Resta fermo l'obbligo della CONC e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

|   |
|---|
| <b>ART. 27</b><br><b>VARIANTE AL PROGETTO - INTERVENTI NON ULTIMATI</b> |
|---|

- 1) Si ha "variante" al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.
- 2) Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono porsi in contrasto con il Piano vigente, con il presente RE e con eventuali strumenti urbanistici adottati e non debbono alterare:
  - la superficie coperta e la SIp;
  - le caratteristiche formali (sagoma);
  - le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime.Tali varianti possono essere eseguite solo con l'approvazione dell'AC.
- 3) Le varianti che eccedono tali limiti e quelli che concernono altri parametri edilizi oppure interventi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, od infine interventi di restauro (come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01) configurano un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una nuova AUT o CONC, così come le variazioni essenziali al progetto approvato definite dall'art. 5 della L.R. n.23/1985.
- 4) Tutte le varianti dovranno comunque essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione.
- 5) Nel caso di interventi non ultimati nei termini previsti per le opere di completamento residue deve essere richiesto il rinnovo della CONC che il Responsabile del settore tecnico, eventualmente sentita la C.E. rilascerà se non sono intervenute modificazioni di legge o di regolamento che rendano in contrasto l'intervento.
- 6) *Per quanto riguarda le varianti in corso d'opera soggette ad Autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 13 della L.R. 23/85, sarà sufficiente presentare, oltre alla relazione tecnica illustrativa, un elaborato di raffronto fra la situazione ATTUALE e quella in progetto, limitatamente alle parti oggetto di variazione. Tali elaborati potranno essere validamente sostituiti e/o integrati da idonea documentazione fotografica, secondo il parere del responsabile del procedimento. Solo nel caso in cui la situazione attuale coincida con quella dell'ultima concessione rilasciata, il concessionario ed il progettista potranno attestare tale situazione (rispettivamente con dichiarazione sostitutiva di atto notorio e relazione tecnica illustrativa) e fare riferimento, per la situazione attuale, agli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico.*

|                |
|----------------|
| <b>ART. 28</b> |
|----------------|

## PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA

- 1) Gli interventi e le opere soggette a CONC o ad AUT possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando all'U.T. un progetto di massima al fine di accertare:
  - la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o di un PA vigenti;
  - la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale PA vigente od alla esigenza di predisporlo;
  - il tipo di PA che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
  - il tipo di atto abilitativo necessario per l'intervento o per le opere che si propongono;
  - l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste dall'AC o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
  - le procedure che il richiedente deve eseguire.
- 2) Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi necessari per consentire le verifiche urbanistiche ed edilizie richieste.
- 3) L'U.T. rilascia su domanda - entro 30 giorni - una dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti od in itinere di approvazione nonché le modalità di intervento, anche in relazione al PA.  
La dichiarazione, nel caso di terreni, equivale al certificato di destinazione urbanistica prescritto dall'art. 30 del T.U. dell'edilizia.
- 4) Tale dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente nel momento in cui essa viene rilasciata, ma non vincola comunque l'ufficio nei futuri atti che esso può rilasciare in accordo con le leggi vigenti.

## Capo IV - Procedure - Documentazione Richiesta

### **PREMESSA:**

*Per garantire una veloce definizione delle pratiche, il responsabile del procedimento può proporre quelle modifiche agli elaborati di progetto che ritiene necessarie al buon esito finale dell'istruttoria o alla qualità dell'intervento. A tale proposta di modifica il concessionario ed il progettista possono aderire entro il termine massimo di mesi tre. Decorso inutilmente tale termine la proposta di modifica si intenderà rifiutata e l'istanza seguirà il proprio corso.*

*Per quanto riguarda i termini per la presentazione della documentazione mancante, è fissato un limite temporale di mesi tre, spirato il quale la pratica verrà archiviata e quindi implicitamente denegata senza necessità di ulteriori comunicazioni dell'U.T.*

### ART. 29

#### INTERVENTI PER OPERE INTERNE

- 1) Ai sensi dell'art.15 della L.R. n.23/1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare in cui si intende eseguire un intervento per opere interne deve presentare al Responsabile del settore tecnico, contestualmente alla comunicazione di cui al punto 1 del precedente art.11, una relazione tecnica (in duplice copia, di cui una su carta legale) firmata da un professionista abilitato alla progettazione.
- 2) Tale relazione deve asseverare le opere che si intendono compiere, il rispetto delle norme di sicurezza di cui ai punti successivi nonché la loro conformità alle norme igienico-sanitarie contenute nel presente RE.

- 3) Alla relazione va allegata, sempre in duplice copia: firmati da un tecnico abilitato alla progettazione:
  - una planimetria catastale della zona, in cui va individuato l'immobile oggetto dell'intervento estesa almeno 50 metri oltre i confini di proprietà;
  - eventuali elaborati tecnici idonei a fornire all'ufficio tecnico elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere, ai fini della loro ammissibilità.
- 4) Nella relazione si debbono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunziante che del professionista asseverante.
- 5) Il richiedente ha l'obbligo di esibire sul luogo dei lavori l'esemplare della relazione con l'attestazione dell'avvenuta denuncia delle opere.
- 6) Per gli interventi alla domanda debbono essere allegati in duplice copia:
  - gli elaborati tecnici necessari a fornire all'U.T. gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
  - un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire, anche in relazione alla possibile incidenza dell'intervento sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.
- 7) Per gli interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo.
- 8) La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinati in sede di progettazione e, comunque, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici nè l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

|   |
|---|
| <b>ART. 30</b><br><b>INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA</b> |
|---|

- 1) L'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e di miglioria deve essere segnalata al Responsabile U.T. prima o contestualmente all'inizio dei lavori.
- 2) La segnalazione deve essere effettuata prima dell'inizio dei lavori nel caso di ripristino delle facciate e di sostituzione di grondaie pluviali e simili, sempre che si adottino materiali aventi le stesse caratteristiche e gli stessi colori di quelli preesistenti (nei casi di "difformità" si configura un intervento di altro tipo).
- 3) La segnalazione, deve essere firmata dall'interessato e deve contenere la descrizione analitica delle opere che si intendono effettuare.  
Nel caso si renda necessario, si debbono allegare alla denuncia i disegni in triplice copia, firmati da un tecnico libero professionista. Nella stessa denuncia, od in un documento apposito, sia il proprietario (o che ne ha titolo) che il tecnico abilitato debbono dichiarare sotto la loro personale responsabilità che le opere da effettuare sono classificabili di manutenzione ordinaria, ai sensi del presente RE. Nel caso delle opere di cui al precedente punto 2 si debbono allegare alla denuncia due fotografie a colori dell'esistente ed una planimetria nella scala 1:2000 con l'ubicazione dell'edificio.
- 4) Il ripristino delle facciate di edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004 od interessati da vincolo artistico-ambientale imposto dal Piano è soggetto a CONC. L'insieme di più interventi di

manutenzione ordinaria o di miglioria, quando configuri una "riqualificazione" dell'immobile anche in relazione alle previsioni del Piano vigente od adottato, è soggetto ad AUT. È comunque richiesto il preventivo parere della S.B.A.A.A.S.

- 5) Ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, il Responsabile U.T. si riserva ogni possibilità di intervento nel caso in cui le opere effettuate risultassero eccedenti per quantità o difformi per qualità da quelle segnalate, secondo le indicazioni sopra formulate.

|   |
|---|
| <b>ART. 31</b><br><b>INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE, CONSOLIDAMENTO</b> |
|---|

- 1) Alla domanda di AUT debbono indicativamente essere allegati i seguenti elaborati in triplice copia:
- a) planimetria catastale estesa almeno mt.100 dal confine del lotto in scala 1:2000 od 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;
  - b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione comprendente le piante quotate dei piani interessati, ma viene quotata in corrispondenza delle scale se queste esistono e sono oggetto d'intervento, ed almeno un'altra sezione quotata se la copertura a tetto e quanto fosse oggetto di lavori, nonché i prospetti prima e dopo di lavori se venissero in qualche modo interessati.
  - c) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;
  - d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di chi ne ha titolo) e di un tecnico abilitato, che le opere da eseguire sono classificabili di manutenzione straordinaria ai sensi del presente RE;
  - e) relazione tecnica descrittiva delle opere.
- 2) Il Responsabile U.T. si riserva di accertare in qualsiasi momento: la congruità della classificazione dichiarata; la rispondenza delle opere al RE, alle norme urbanistiche ed alle leggi vigenti; la consistenza delle opere eseguite. In caso di violazione delle norme o di esecuzione di opere difformi, il Sindaco emetterà diffida dall'iniziare o proseguire i lavori e provvederà ai sensi di legge.
- 3) *Caso per caso, il tipo e la quantità degli allegati potranno essere ridotti a quelli minimi indispensabili per la valutazione dell'ammissibilità dell'intervento, a discrezione del responsabile del procedimento.*
- 4) *Sarà cura del responsabile del procedimento richiedere, nei casi in cui lo riterrà opportuno, quegli elaborati che riterrà maggiormente significativi per la completa caratterizzazione dell'intervento richiesto, con preferenza per le relazioni tecniche e le documentazioni fotografiche.*

|   |
|---|
| <b>ART. 32</b><br><b>INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO</b> |
|---|

- 1) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- a) planimetria catastale estesa ad almeno m 100 oltre i confini del lotto in scala 1:2000 od 1:1000;
- b) rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala adeguata relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- c) relazione tecnica con la descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20 ÷ 1:50) e dei lavori da eseguirsi;
- d) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
- e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazione d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critico e di topografia sociale;
- f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
- g) stralcio del Piano vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola di PA qualora sia prescritto.

2) In caso di risanamento igienico, la documentazione di cui al punto b è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c) è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d) può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto f) deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

3) *Caso per caso, il tipo e la quantità degli allegati potranno essere ridotti a quelli minimi indispensabili per la valutazione dell'ammissibilità dell'intervento, a discrezione del responsabile del procedimento.*

4) *Sarà cura del responsabile del procedimento richiedere, nei casi in cui lo riterrà opportuno, quegli elaborati che riterrà maggiormente significativi per la completa caratterizzazione dell'intervento richiesto, con preferenza per le relazioni tecniche e le documentazioni fotografiche.*

|  |
|--|
| <p><b>ART. 33</b><br/> <b>INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO,<br/> RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE</b></p> |
|--|

1) Alla domanda dev'essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- Relazione tecnica illustrativa in triplice copia (con esplicito riferimento alle leggi 1086/71, come recepita dal T.U. dell'edilizia - 13/89 - 46/90) e contenente il computo analitico da sviluppare per figure geometriche riferito al calcolo del volume, distinto per attività, ed il computo analitico riferito al calcolo delle superfici residenziali (Su) e non residenziali (Snr) con riscontro delle figure geometriche intervenute negli elaborati disegni.
- Disegni, ridotti in fascicoli di dimensioni U.N.I., *e documenti* in triplice copia comprendenti:
  - a) stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente nonché del PA e del ppa (qualora esistano) con il lotto interessato evidenziato con tinte colorate, esteso per un raggio di almeno 100 metri (o stralcio di ampiezza estesa ai lotti confinanti e fronteggianti del planovolumetrico, se ricade in Piano Attuativo), oltre i confini di proprietà in modo da rendere individuabile con precisione l'ubicazione del mappale interessato;
  - b) planimetria catastale, in scala 1:2000 od 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 m. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni



lato ; essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;

- c) nelle zone E (agricola), oltre alla planimetria catastale dovrà presentarsi lo stralcio corografia IGM o EIRA, e planimetria in scala 1:500 con inserita l'area di sedime dei fabbricati in progetto e di quelli eventualmente esistenti, con quote plano-altimetriche, e quote pre- e post-intervento, da riscontrarsi nelle sezioni e nei prospetti;
- d) planimetria del lotto interessato e delle aree adiacenti, private o pubbliche, in scala 1:500 od 1:200, con inserita l'area di sedime dei fabbricati in progetto e di quelli eventualmente esistenti, corredata dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di R.E. ; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (volume edilizio globale e superfici coperte, rapporto di copertura, regolamentarietà degli eventuali cortili , distanze dai confini e distacchi dagli altri fabbricati, con la specificazione di pareti finestrate, distanze dal filo stradale, quote altimetriche principali comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);
- e) planimetria del lotto in scala 1:500 od 1:200, contenente le misure dei lati e quelle atte a dimostrare le superfici dello stesso con i relativi calcoli o, in casi di complessità per il numero dei vertici che renderebbe impossibile l'indicazione delle misure, dovranno essere fornite le coordinate planimetriche e attestazione del tecnico sulla superficie reale del lotto;
- f) pianta dei vari piani e delle coperture in scala 1:100, quotando i lati interni ed esterni, lo spessore dei muri dei tramezzi, i singoli vani, le aperture (porte, luci, vedute), e indicando la destinazione dei vani; ***nel caso di interventi comportanti demolizioni e/o ricostruzioni, queste dovranno essere evidenziate, rispettivamente, in colore giallo e rosso;***
- g) una o più sezioni di cui almeno una in corrispondenza delle scale, ove esistano, quotate con le linee del terreno naturale e di quello sistemato in adiacenza alle murature esterne, dalle quali possano desumersi l'altezza media dei singoli vani e gli elementi che intervengono alla determinazione del volume e con l'indicazione delle pendenze dei solai inclinati;
- h) tutti i prospetti con l'indicazione delle linee del terreno sistemato e dei punti per il collocamento di insegne, indicati con riferimenti nelle piante;
- i) tutte le planimetrie e le piante dovranno essere orientate in modo uniforme, con il fronte strada orizzontale;
- j) nei progetti di sistemazione, ampliamento, restauro di fabbricati, dovranno essere indicati graficamente, con i segni convenzionali, le opere preesistenti, le demolizioni, le nuove costruzioni, gli scavi, i riempimenti, con tutte le quote;
- k) in occasione di varianti o per ampliamenti o modifiche a fabbricati esistenti, oltre a quanto sopra indicato dovranno essere rappresentate le situazioni esistenti (con indicato il numero e la data delle licenze o concessioni edilizie in base alle quali sono state realizzate) e quelle in variante in pagine consecutive, per consentire un rapido riscontro da parte della Commissione e la relazione tecnica dovrà chiaramente specificare ed elencare le opere in variante e per i rinnovi di concessione edilizia, l'indicazione dei lavori eseguiti;
- l) dichiarazione attestante che le misure, le distanze e le quote riportate negli allegati disegni rispondono a verità a seguito di rilievi effettuati direttamente e che i dati catastali sono stati rilevati dagli elenchi ufficiali attuali;
- m) l'allineamento stradale;
- n) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;

- o) le rampe carrabili, e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - p) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
  - q) la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privata e di uso pubblico);
  - r) il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
  - s) lo schema degli impianti in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
  - t) la documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto; gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto o in parte produttivi. Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto o in parte) esistenti;
  - u) titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante *il titolo di disponibilità o il diritto reale vantato* sull'area o sul fabbricato su cui si debbono eseguire gli interventi edilizi;
  - v) i disegni visti ed approvati da eventuali organi sovra comunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza ai Monumenti o corrispondente Servizi o regionali, ANAS, Amm.ne Provinciale, Servizio regionale delle Foreste, Genio Civile, Comando VV.F., ecc.);
  - w) relazione, dichiarazione e disegni relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 384/78, L. 13/89 e D.M. 236/89);
  - x) *per gli interventi in zona E, relazione tecnica sulla conduzione aziendale;*
  - y) **certificazione energetica o attestazione energetica, redatta secondo quanto stabilito dall'art. 49 del presente regolamento;**
  - z) **relazione acustica previsionale attestante il rispetto dei limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.**
- 2) Ove ne ravvisi la necessità, il responsabile del procedimento può chiedere in aggiunta una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze;
- 3) I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini.
- 4) La documentazione esibita deve essere esauriente anche in relazione e per gli effetti dell'art. 11 del D.M. 2/8/1969 sulle caratteristiche delle costruzioni ai fini delle agevolazioni fiscali.
- 5) Quando le nuove costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli previsti dall'articolo apposito.

|  |
|--|
| <p><b>ART. 34</b></p> <p><b>INTERVENTI DI MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E TRASFORMAZIONE</b></p> <p><b>TIPOLOGICA</b></p> |
|--|

- 1) Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di CONC deve essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per questo ultimo tipo di intervento, anche se l'immobile non ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata, secondo le delimitazioni del Piano.
- 2) Se l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:
  - a) stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;
  - b) planimetria in scala 1:2000 od 1:1000 della zona, con tutti i prospetti con l'indicazione delle linee del terreno sistemato e dei punti per il collocamento di insegne, indicati con riferimenti nelle piante) tutte le planimetrie e le piante dovranno essere sulla nuova utilizzazione richiesta e sulle variazioni da essa indotte sugli standards urbanistici;
  - c) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.
- 3) L'intervento viene assentito con CONC se l'immobile ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata dal Piano o se il cambio d'uso implica variazione degli standards urbanistici; con AUT in tutti gli altri casi. Esso comporta il conguaglio del contributo di concessione, se dovuto.
- 4) L'intervento deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione.

|   |
|---|
| <b>ART. 35</b><br><b>INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO</b> |
|---|

- 1) Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:
  - planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;
  - quadro d'insieme della zona circostante, composto da:
    - a) planimetria della zona in scala 1:2000 od 1:1000; estesa almeno 50 mt. oltre i limiti di proprietà;
    - b) stralcio del Piano vigente;
    - c) eventuale copia del PA vigente estesa come al punto a);
  - piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
  - documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
  - rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
  - relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
  - indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di CONC per nuove costruzioni sulla medesima area.
- 2) L'intervento di demolizione è subordinato in particolare al preventivo o contemporaneo rilascio della CONC per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:
  - di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dal PA, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;
  - di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto od in parte - a spazio od a servizio pubblico;

- di area da asservire ad edificio esistente, nell'ambito dei parametri urbanistici di zona o per volontà degli aventi diritto.

3) L'intervento di demolizione è inoltre subordinato:

- alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;
- alla disinfezione del fabbricato;
- alla chiusura degli slembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale;
- ***al versamento di una cauzione pari a 10,33 €/mc per i detriti prodotti, che verrà svincolata esclusivamente dietro presentazione dei formulari di consegna dei rifiuti o delle fatture della discarica autorizzata; in caso contrario l'AC tratterà le somme a titolo di rimborso spese di bonifica del territorio; tale cauzione dovrà essere prestata anche nel caso di demolizioni parziali inquadrate in interventi diversi, quali ristrutturazione, restauro, risanamento, ecc.;***

4) In caso d'inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'U.T. può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

5) La demolizione non è di massima consentita per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, nè per gli immobili indicati come tali dal Piano vigente e dai suoi PA.

|   |
|---|
| <b>ART. 36</b><br><b>INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE</b> |
|---|

1) Nel caso di interventi diretti alla formazione di cortili od alla realizzazione di giardini, che presuppongono la costruzione di opere stabili, alla domanda debbono essere allegati in triplice copia:

- a) planimetria in scala 1:500 che consenta di visualizzare la collocazione dell'area scoperta nel contesto urbano e - nel caso di giardini - in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
- b) planialtimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle sistemazioni proposte, alle costruzioni, ai distintivi ed all'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;
- c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;
- d) relazione tecnico-botanica illustrante la compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale verrà ad inserirsi.

2) Gli interventi sugli alberi d'alto fusto esistenti in aree urbane vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 oppure nei centri storici e nei nuclei d'interesse ambientale, sono subordinati alle autorizzazioni prescritte (Ispettorato Forestale e Regione).

|  |
|--|
| <b>ART. 37</b><br><b>INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI</b> |
|--|

- 1) Le aree inedificate comprese in zone di cui il Piano prevede l'edificabilità debbono essere frazionate ed urbanizzate nell'ambito di un PL. Chi intenda procedere al frazionamento di tali aree od alla loro urbanizzazione è tenuto a chiederne l'approvazione.
- 2) Il PL non occorre se non è prescritto dal Piano e non è richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare riguardi delle zone di completamento.
- 3) Nel caso di semplice frazionamento di terreni non preordinati all'urbanizzazione il progetto di frazionamento deve essere notificato al Responsabile U.T. prima del suo inoltro all'Ufficio Tecnico Erariale, per evitare l'avvio di lottizzazioni abusive.
- 4) Il trasferimento di appezzamenti di terreno, anche senza frazionamento catastale, è soggetto comunque alle procedure indicate dall'art. 30 del T.U. dell'edilizia.

**ART. 38**  
**DEPOSITI ALL'APERTO**

- 1) Alla domanda debbono allegarsi in duplice copia:
  - un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito;
  - uno stralcio del Piano da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;
  - una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, perché l'U.T. possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.
- 2) Nel caso in cui l'area in oggetto ricada in zone di valore ambientale, vincolate dal D.Lgs. 42/2004 o dal Piano, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del RE.

**ART. 39**  
**INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1) Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in tre copie:
  - a) lo stralcio eventuale del ppa da cui risulti la previsione dello studio del PL;
  - b) lo stralcio del Piano, con le previsioni per la zona in oggetto;
  - c) gli eventuali vincoli e le servitù gravanti sull'area;
  - d) le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
  - e) il rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti;
  - f) l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti, che - per caratteristiche tipologiche o per altri motivi - siano da considerare parete integrante della zona;
  - g) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
  - h) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del PL, con la individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);

- i) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;
  - l) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
  - m) la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti e il numero complessivo delle unità abitative da insediare;
  - n) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
  - o) il calcolo della volumetria globale o della superficie lorda di piano complessive proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
  - p) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalle norme regionali vigenti. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'AC e devono essere graficamente delimitate dal Piano;
  - q) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
  - r) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
  - s) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
  - t) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi di gioco, verde primario, ecc.) da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici;
  - u) l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;
  - v) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto;
  - w) progetto e stima di massima delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare;
  - x) schema di convenzione da stipularsi col Comune.
- 2) Se il PL non fosse esteso all'intero isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono.
- 3) Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere urbanizzative esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azionamento, alla zona od all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata.
- 4) Se il PL investe aree del centro storico od edifici d'interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificate dal Piano, la documentazione deve essere integrata da:
- un'indagine che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
  - una serie di schede storico-critiche degli edifici tutelati o comunque da sottoporre ad interventi di consolidamento, di restauro conservativo o restitutivo, di ristrutturazione o di risanamento.

- 5) Nel caso di intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree lottizzande.
- 6) Nel caso di insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richiesta da eventuali norme regionali, mirati a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi.

**ART. 40**  
**PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA**

- 1) Alla domanda di esame preventivo deve essere allegato, in duplice copia, un progetto di massima dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento.  
Il progetto di massima deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perchè l'U.T. possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni ed alle prescrizioni del Piano o del PA; deve inoltre specificare quale tipo di autorizzazione si ritiene necessaria e dimostrare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto.  
Inoltre, deve contenere indicazioni circa:
  - a) il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
  - b) la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
  - c) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
  - d) le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
  - e) gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
  - f) l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con l'AC.
- 2) Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque.
- 3) Gli allegati grafici debbono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.
- 4) Il Sindaco, acquisiti i pareri dell' UTC, dell'Ufficiale Sanitario e della CE, comunica all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e si pronunzia circa l'ammissibilità dell'intervento proposto con il progetto esibito.  
Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della CONC o dell'AUT, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.
- 5) Per ottenere la dichiarazione urbanistica prevista dall'art. 8 della L. n. 94/1982 oppure il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del T.U., occorre presentare una domanda nella quale l'interessato deve specificare gli eventuali interventi che intenda attuare sull'immobile in oggetto e i riferimenti catastali. Alla domanda deve essere allegata una planimetria da dove si evinca chiaramente l'immobile di cui si richiede la certificazione.

**ART. 41**  
**INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI - INTERVENTI URGENTI**

1) Alla domanda l'interessato deve allegare la descrizione ed un disegno tecnico del manufatto provvisorio, specificando l'entità dell'area pubblica che verrà occupata, la periodicità dell'occupazione o la sua durata.

2) Il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente al Responsabile U.T. la comunicazione dell'avvenuto avvio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto, la domanda di AUT o di CONC.

|  |
|--|
| <b>ART. 42</b><br><b>AUTORIZZAZIONI SPECIALI</b> |
|--|

1) I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta regionale e - per le parti di competenza - anche della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono altresì soggetti a preventivo nulla osta da parte dell'Ente competente gli interventi sugli immobili soggetti a tutela idrogeologica, aeronautica, boschiva o soggetti a leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

2) Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'AP ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'AP) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

3) Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. n.1086/71 recepita dall'art. 64 e seguenti del D.P.R. 380/01.

4) Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei VVF:

a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del DPR n.547/55, modificato dal DM 27 maggio 1985;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel D.M. n.1973/65 (art. 4 della L. n. 966/65);

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 m, od anche inferiore se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore ai 24 m ed unità immobiliari al di sopra del 2° piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autobotti dei VVF.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno - Dir. Gen. dei servizi Anticendio e della Protezione Civile - a norma dell'art. 28 della L. n. 1570/41, confermato dall'art. 1, comma A, della L. n.469/61 e del D.M. 8 marzo 1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando provinciale dei VV.F. e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi per l'esercizio dell'attività, va prodotta - ai sensi della L. 7 dicembre 1984, n. 818 - la certificazione (rilasciata da un ente laboratorio o professionista abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le



direttive del D.M. 8 marzo 1985. Si applicano le disposizioni della legge sopra richiamata e le procedure previste per gli edifici di pregio, nonché tutte le altre norme vigenti in materia.

- 5) Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. n.3267/23, concessa dal Presidente della GR; analoga autorizzazione, **da parte dell'autorità competente ai sensi della LR 12/08/1998 n. 28**, debbono ottenere ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 sia gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi definiti in base alla L. n. 431/85, come recepita dal D.Lgs. 42/2004; nonché le opere di interesse pubblico da realizzare nelle aree predette o comunque soggette - con LR - a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica.
- 6) I progetti di opere eseguite ai sensi del T.U. n.1755/33 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni regionali.
- 7) Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.
- 8) In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda.

#### **ART. 43**

#### **INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO**

- 1) Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004, oppure dal Piano (Centri storici e nuclei di interesse ambientale), gli interessati debbono farne domanda alla Regione presentando al Comune, secondo la procedura fissata dalla Circ. 20/7/1982, n. 17707:
  - a) la domanda in carta da bollo, in cui vanno specificate la localizzazione dell'intervento (località, via mappali) e le generalità del proprietario e del progettista (vedi punto A della Circ.);
  - b) tre ulteriori copie del progetto allegato alla domanda di CONC, ivi compresi un estratto di mappa, un particolare di facciata in scala 1:50 (se il progetto interessa i prospetti esterni), lo schema degli impianti tecnici suscettibili di influire sullo stato ambientale, le opere di recinzione (con un particolare in scala 1:20);
  - c) altri elaborati e documenti richiesti (punto B della Circ.).
- 2) L'AC trasmetterà alla Regione la predetta documentazione solo dopo avere acquisito il parere favorevole della CE.
- 3) Qualora l'intervento concerna un edificio gravato a sua volta da vincolo artistico, ambientale, architettonico o storico, esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza ai Monumenti, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale.

Il procedimento di cui sopra deve essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti ed istituti legalmente riconosciuti; nonché nel caso di opere pubbliche.

- 4) Gli interventi sulla vegetazione arborea debbono essere autorizzati preventivamente dal competente Ispettorato forestale anche se la zona non risulta coperta da vincolo idrogeologico.
- 5) È soggetto all'autorizzazione regionale anche l'utilizzo, permanente o temporaneo, di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, containers e simili.

## **Capo V – Adempimenti d'obbligo**

### **ART. 44 INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE**

- 1) In ottemperanza alle prescrizioni del R.D. n° 2105/37 (art. 4) negli edifici che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente RE, è vietato eseguire interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.
- 2) Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:
  - per tutelare la pubblica incolumità;
  - per evitare danni agli edifici od agli immobili vicini;
  - per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;esso può essere effettuato senza CONC od AUT.
- 3) In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'U.T. nel termine di tre giorni (lavorativi) dall'avvenuto accertamento delle situazioni di cui al punto 2) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.
- 4) Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

### **ART. 45 APERTURE DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO**

- 1) Quando uno o più proprietari intendono costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che se ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Responsabile U.T. il relativo progetto, ottenere l'approvazione ad addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile, da trascrivere e dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'amministrazione comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane.
- 2) Tali strade dovranno avere larghezza non inferiore a m 6 e, se a fondo cieco, essere dotate di uno slargo di m 10x10 per sosta e manovra veicoli. Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico.

- 3) La manutenzione della strada privata ad uso pubblico è a carico dei proprietari fino a quando non saranno perfezionate le pratiche di acquisizione o espropriazione.
- 4) Le cose e le costruzioni in genere che dovessero lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico. Le norme del presente articolo e del successivo art. 46 sono applicabili solo nelle zone classificate "B" di completamento.

**ART. 46**  
**STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO**

- 1) Le strade private non di uso pubblico possono essere consentite solo per servire le parti retrostanti o laterali di costruzioni che si affacciano su suolo pubblico o di uso pubblico che non abbiano possibilità di accesso da questi ultimi.  
Le caratteristiche dimensionali e gli oneri di manutenzione sono quelle riportate nel precedente art. 45. Comunque dette strade dovranno essere chiuse con un cancello.

**ART. 47**  
**RICHIESTA DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE**

- 1) La CONC o l'AUT possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per richiederla, quali:
  - l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
  - il locatario, per le opere manutentive;
  - il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
  - il titolare di qualsiasi altro diritto (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;
  - l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.
- 2) Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la CONC o l'AUT possono essere richieste da chi sia munito di un titolo, rilasciato dall'organo statale competente, che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

**ART. 48**  
**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONCESSIONE OD ALL'AUTORIZZAZIONE**

- 1) La domanda di CONC o di AUT deve essere redatta su un modulo predisposto dall'U.T., da completare in ogni sua parte.
- 2) Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.
- 3) Sulla domanda di CONC deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al DM 2 agosto 1969

concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui al D.P.R. 380/01.

- 4) La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati con l'indicazione del rispettivo domicilio:
  - a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
  - b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, libro III);
  - c) dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale edile od Agrario) iscritti ai rispettivi Albi Professionali.
- 5) Sulla domanda di CONC o di AUT deve essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmarne gli allegati. La designazione dell'esecutore dei lavori – che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori – può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all'U.T. il tecnico responsabile di cantiere.
- 6) Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà elencare domicilio presso il direttore dei lavori.

#### **ART. 49**

#### **ADEMPIMENTI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO**

- 1) **Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni anche parziali a seguito di demolizione, ampliamenti e ristrutturazioni, il tecnico incaricato della redazione della certificazione energetica o dell'attestato di qualificazione energetica dell'edificio formula, sulla base dei dati della propria relazione tecnica, una proposta di inquadramento in una classe di merito. La proposta di inquadramento verrà verificata dall'Ufficio per il Rendimento Energetico ed a seguito di tale verifica il Comune emetterà il certificato energetico, con il quale verrà attribuita la classe definitiva.**
- 2) **Ai fini della redazione della proposta di inquadramento, la relazione del tecnico deve contenere i seguenti elementi:**
  - **descrizione dei materiali utilizzati per gli elementi verticali, orizzontali, tetti, pavimenti, finestre, con la formulazione del coefficiente di trasmittanza U per ciascun elemento;**
  - **verifica della condensa superficiale o interstiziale degli elementi costruttivi dell'edificio o unità immobiliare, con relativo diagramma di Glaser del mese più critico;**
  - **formulazione dello sfasamento e dell'attenuazione con relativo diagramma del mese più critico sia per la stagione estiva che per quella invernale;**
  - **coefficiente di forma;**
  - **calcolo EPI per la stagione invernale ovvero dispersione termica dell'involucro dell'edificio;**
  - **riscontro con EPI ammissibile con riferimento alle tabelle del D.M. 311/96 relative al 2010 e con richiamo al D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e alla L. 10/91, in quanto ancora in vigore, come modificata dalle norme citate;**
  - **contributo energetico relativo al fabbisogno di acqua calda sanitaria da pannelli a captazione solare o da caldaia;**

- **formulazione della classe di merito dell'edificio con riferimento al D.P.R. 59/2009 ed al D.M. 26.06.2009 (recante "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") e successive modificazioni e integrazioni.**

**ART. 50**  
**CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA**

- 1) Per evitare il pagamento della quota di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. dell'edilizia, se convenzionabile, un intervento edilizio abitativo (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) può essere convenzionato.  
A tal fine, nella stessa domanda di concessione il richiedente deve esprimere la sua disponibilità al convenzionamento (anche se volontario) allegando alla documentazione la bozza di convenzione (prescritta dall'art.18 T.U.) o ad un atto unilaterale d'obbligo sostitutivo fissandovi i prezzi di vendita e i canoni di locazione (degli alloggi programmati) che si impegna, verso l'Amministrazione Comunale, ad applicare.
- 2) Nel caso di abusi, l'U.T. si riserva il diritto di annullare la convenzione e di imporre il pagamento della quota di costruzione dovuta, debitamente rivalutata in base al relativo indice ISTAT.

**ART. 51**  
**CONCESSIONE PER EDILIZIA DI RECUPERO**

- 1) Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio – cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente – il rilascio della CONC può essere subordinato alla stipula della convenzione speciale di cui all'art. 32 della L. n° 457/1978.
- 2) La convenzione speciale, da allegare alla domanda di CONC insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto, deve sancire l'impegno del Concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione concordato con l'AC.
- 3) I precedenti occupanti degli alloggi hanno la priorità nell'affitto degli stessi.

**ART. 52**  
**ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1) Al P.L. deve essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata) conforme a quello approvato dal Consiglio Comunale oppure uno schema normativo (nel caso di lottizzazione di ufficio) contenenti gli obblighi dei cui all'art. 8 della L. n° 765/1967 e ad eventuali norme regionali.
- 2) Tali schemi devono contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante; in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.
- 3) Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e del rispetto degli altri obblighi; nonché le modalità ed i tempi, correlati

all'eventuale ppa, per ultimare gli interventi previsti, si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione.

## **ART. 53**

### **APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

1) I progetti dei PL sono approvati dal Consiglio Comunale con le modalità fissate dagli artt. 20 e 21 della L.R. n° 45/1989 e successive modificazioni, sentito il parere degli Enti coinvolti per competenza e quello della CE. Successivamente alla pubblicazione sul BURAS dell'estratto della delibera di definitiva approvazione, si procede al frazionamento delle aree e, quindi, alla stipula della convenzione urbanistica. La convenzione deve essere trascritta nei registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente. Dopo la stipula della convenzione urbanistica, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia l'Autorizzazione a Lottizzare.

2) Ove non lo escludano specifiche norme regionali, in fase di attuazione è possibile apportare modifiche alla lottizzazione che riguardino:

- l'ubicazione degli edifici;
- le dimensioni massime;
- il numero di piani fuori terra;
- la tipologia edilizia;
- il numero dei lotti e/o delle unità abitative.

Tali modifiche saranno possibili, purché esse:

- non alterino le scelte urbanistiche del PL;
- non incidano sul dimensionamento previsto e sulle condizioni e prescrizioni di edificabilità;
- non modifichino le destinazioni d'uso;
- non alterino la volumetria complessiva autorizzata;
- non alterino le dotazioni di aree per servizi pubblici;
- non modifichino l'assetto viario e le quantità di spazi pubblici per viabilità.

Le modifiche di cui al presente comma saranno soggette alla procedura di variante non sostanziale di cui all'art. 8, comma 2, della L. 18.04.1962 n. 167, come introdotto dall'art. 34 della L. 22.10.1071 n. 865.

3) Ogni modifica che ecceda i limiti su esposti comporterà una variante al PL che, tenuto conto di quanto già realizzato, dovrà ottenere una nuova approvazione con la procedura descritta al primo comma del presente articolo. Non sarà in ogni caso consentito modificare la posizione degli edifici rispetto ai confini con le zone per servizi pubblici, né aumentare il numero delle unità abitative. Per le lottizzazioni già convenzionate alla data di adozione della presente norma, sarà possibile, con la procedura dettata dagli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89, aumentare il numero delle unità abitative nel rispetto della volumetria massima autorizzata nel lotto e della dotazione minima inderogabile di 250 mc per ciascuna unità abitativa, ferma restando la possibilità di realizzare due unità abitative nei lotti con volumetria autorizzata non superiore a 500 mc.

## **Capo VI – Rilascio ed uso della CONC o dell'AUT**

**ART. 54**  
**ESAME DELLE DENUNZIE E DELLE RICHIESTE DI INTERVENTO**

- 1) Nel caso di interventi soggetti a semplice comunicazione o denuncia, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dal responsabile del procedimento, il quale – ove ne avverta l'esigenza – potrà chiedere il parere *della A.S.L. competente*. Nel caso in cui le opere descritte od elencate configurano un intervento soggetto a CONC o ad AUT, il responsabile del procedimento sottoporrà la comunicazione o la denuncia alla CE, proponendo contestualmente al Responsabile dell'U.T. i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.
- 2) Nel caso di interventi soggetti ad AUT, allo scopo di evitare che – ricorrendovi con frequenza – si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio (pendenza e materiali della copertura; posizione e forma delle aperture esterne; etc.) o se ne mutino la tipologia e/o la destinazione d'uso, l'AC si riserva di subordinare il rilascio dell'AUT all'esame di tutte le domande che – nell'ultimo quinquennio – hanno interessato la stessa unità edilizia, nonché al parere *della A.S.L. competente* e della CE ove ne ricorra l'esigenza.
- 3) Nel caso di interventi soggetti a CONC, i progetti debbono essere esaminati, nell'ordine e per quanto di competenza:
  - dal responsabile del procedimento;
  - *dalla A.S.L. competente*.

Il rilascio della CONC è subordinato all'acquisizione di tali pareri nonché delle autorizzazioni speciali cui eventualmente fossero soggette le opere o gli interventi richiesti.

**ART. 55**  
**COMUNICAZIONE DELL'ESITO**

- 1) La CONC o l'AUT vengono rilasciate dal Responsabile U.T. con atto scritto entro **75** giorni dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri del responsabile del procedimento, *della A.S.L. competente* e, ove sia prevista, della CE, entrambi debitamente trascritti sui Registri della C.E. e dietro pagamento della quota del contributo di concessione di cui alla L. n°10/1977 come recepita dall'art.16 del T.U. (compresi gli oneri di urbanizzazione e gli altri oneri in base alle tabelle comunali).  
A tal fine il responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera:
  - l'entità e le modalità di pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione (o delle quote sostitutive), quest'ultimo da corrispondersi in corso d'opera sulla base di un'impegnativa da sottoscrivere all'atto del rilascio della CONC medesima;
  - i termini di inizio e di ultimazione dei lavori;
  - ogni altro elemento concernente la loro conduzione.
- 2) Il ritardato o l'omesso versamento del contributo afferente alla CONC comportano le sanzioni previste dall'art. 19 della L.R. n° 23/1985 e successive modificazioni.
- 3) Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi – nell'atto di CONC – le norme di legge che consentono tale esenzione.
- 4) Entro il termine di cui al precedente comma 1, viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della CONC o dell'AUT. Scaduto tale termine senza che il Responsabile U.T. si

sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ***mettere in mora l'AC e, successivamente in caso di ulteriore inerzia dell'AC, attivare le procedure sostitutive secondo i dettati del D.P.R. 380/01 e delle leggi regionali vigenti***, salvo che sussistano le condizioni per il silenzio-assenso, ***qualora previsto dal T.U. dell'edilizia***.

Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

***4 bis) Qualora il richiedente non effettui il ritiro dell'atto abilitativo richiesto entro un anno dalla data della comunicazione di cui al precedente paragrafo 1, l'atto abilitativo stesso perderà efficacia e sarà considerato decaduto e il progetto verrà archiviato. Le opere per cui fu chiesto l'atto abilitativo, pertanto, potranno essere realizzate solo previo inoltramento di una nuova istanza. Le copie del progetto archiviato possono essere restituite al richiedente.***

5) Decorso **60** giorni dalla presentazione della domanda, l'AUT si intende accordata ad ogni effetto ed il richiedente può avviare i lavori previa comunicazione al Responsabile U.T.. L'AUT tacita decade se, trascorsi 120 giorni dalla formazione del silenzio-assenso, i lavori non sono stati avviati; a meno che il richiedente dichiari di attendere l'AUT esplicita (L. 457 art. 48).

Qualora l'immobile sia vincolato (tutela delle cose di interesse storico artistico; protezione delle bellezze naturali; tutela idrogeologica, aeroportuale e boschiva; tutela da leggi sui parchi e sulle riserve naturali), l'AUT deve essere sempre rilasciata in forma esplicita.

6) La CONC o l'AUT, oltre a contenere il visto ***della A.S.L. competente*** e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, debbono indicare le destinazioni d'uso ammesse (che debbono peraltro risultare anche dai tipo di progetto) e descrivere sinteticamente l'intervento in oggetto; inoltre esse possono contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive (eventualmente ai fini del D.M. 2/8/1969).

7) La CONC o l'AUT e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'AC, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

|   |
|---|
| <b>ART. 56</b><br><b>CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE GRATUITE</b> |
|---|

- 1) A norma dell'art. 17 del T.U. dell'edilizia la CONC è gratuita per i seguenti interventi:
- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese, le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, ai sensi delle norme regionali o, in mancanza, dell'art. 12 della L. n° 153/75;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione, purché non comportino aumento della SIp e/o mutamento della destinazione d'uso e purché il concessionario si impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'AC, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
  - c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorché comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;
  - e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;



- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) la CONC è altresì gratuita per gli interventi minori che la richiedono.
- 2) Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con CONC gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo CONC nella misura massima dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.
- 3) Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. n° 10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.
- 4) L'AUT è gratuita per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/01.  
È inoltre gratuita, purché l'immobile non sia vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per:
- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
  - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
  - le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.
- Infine, l'AUT è gratuita per tutti gli interventi minori che la richiedono.

**ART. 57**  
**CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI**

- 1) La CONC relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.  
L'incidenza di tali opere viene deliberata dal C.C. in base ai parametri definiti dalla regione, secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.P.R. 380/01.
- 2) La CONC relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota – non superiore al 10% del costo documentato di costruzione – deliberata dal C.C. in relazione ai diversi tipi di attività.
- 3) Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di CONC nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'AC.

**ART. 58**  
**ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE URBANIZZATIVE**

- 1) Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al sindaco, dopo che gli sarà stato notificato – seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali – l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.
- 2) In tal caso il concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'AC si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.  
In caso di assenso l'AC fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di CONC residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

|   |
|---|
| <b>ART. 59</b><br><b>RILASCIO DELLA CONCESSIONE</b> |
|---|

- 1) Il rilascio della CONC è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:
  - presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
  - presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di CONC gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere – invece – l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione.

|  |
|--|
| <b>ART. 60</b><br><b>CARATTERE DELLA CONCESSIONE</b> |
|--|

- 1) La CONC è personale, cioè vale per il Concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne venga comunicato tempestivamente all'U.T. il trasferimento.
- 2) Il trasferimento deve essere comunicato su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.
- 3) Il trasferimento non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di CONC volturato.
- 4) Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la CONC è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.
- 5) In calce alla CONC originaria verranno annotati – a cura dell'U.T. – i suoi eventuali trasferimenti purché documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari.  
L'alienazione della nuda proprietà o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione non costituiscono da sole titolo di trasferimento della CONC.

**ART. 61**  
**PUBBLICITA' DELLA CONCESSIONE**

- 1) L'atto di CONC notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico. *L'affissione può avvenire anche per estratto e cumulativamente.*
- 2) Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto dal verbale della CE relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di CONC può presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento e può impugnare il provvedimento del Sindaco.
- 3) L'affissione dell'atto di CONC all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

**ART. 62**  
**IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE**

- 1) Il richiedente della CONC – quando non sussistano le condizioni per il silenzio/assenso *previste dalla legge* – può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR od al Capo dello Stato inoltrando alla regione istanza d'intervento sostitutivo.
- 2) Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali nei termini prescritti dalle leggi applicabili al caso.
- 3) Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.

**ART. 63**  
**RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI**

- 1) La CONC o l'AUT costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
- 2) Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione.

**ART. 64**  
**SCADENZA DELLA CONCESSIONE**

- 1) La CONC ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova CONC conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si chiede il rinnovo.
- 2) Salvo diversa prescrizione della CONC, le opere autorizzate devono essere completate entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori; una maggiore durata può essere accordata per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedono particolari tecniche costruttive e per dimostrate cause di forza maggiore (calamità naturali, ecc.).

|   |
|---|
| <b>ART. 65</b><br><b>ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLA CONCESSIONE E</b><br><b>DELL'AUTORIZZAZIONE</b> |
|---|

- 1) La CONC può essere annullata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano vigente e di quello adottato o che ne costituiscano violazione, ai sensi dell'art. 7 della L. 6/8/1967, n° 765.
- 2) In particolare la CONC può essere annullata:
  - quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
  - quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non siano osservate le prescrizioni della CONC;
  - quando l'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare sia stato interamente demolito i corso d'opera;
  - quando venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'AC, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;
  - quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
  - quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.
- 3) La CONC deve essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o – se iniziate – non siano state completate entro il termine prescritto.
- 4) **La determinazione** di annullamento conterrà:
  - la contestazione del fatto;
  - la comunicazione dell'annullamento;
  - l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se del caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
  - l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
  - le sanzioni deliberate.

Nel caso di annullamento della CONC, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 38 e 44 del T.U. dell'edilizia.

- 5) Il rinnovo della CONC potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nella ordinanza di annullamento.
- 6) **La CONC** decade se, trascorsi anni 1 dal rilascio, il richiedente non ha avviato i lavori e, altresì, decade dopo tre anni dal **loro** inizio.

- 7) L'AUT sia essa tacita o esplicita, decade se, trascorsi **anni 1** dalla formazione del silenzio assenso o dal rilascio, il richiedente non ha avviato i lavori **e decade dopo tre anni dal loro inizio**.

**ART. 66**  
**CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA**

- 1) *Le opere abusive ultimate nei termini di cui all'art. 32 della L. 24/11/2003 n. 326, possono ottenere la CONC o AUT in sanatoria, con le procedure ed alle condizioni di cui alla stessa legge ed alla L.R. 26/02/2004, n. 4.*

**ART. 67**  
**OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO**

- 1) Per il rilascio delle concessioni relative alla costruzione di opere in conglomerato cementizio armato, il concessionario, in ossequio alla legge n° 1086 del 5.11.1971, come recepita dall'art. 64 e seguenti del T.U. dell'edilizia, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuta denuncia degli stessi all'Ufficio del Genio Civile Competente.
- 2) Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal tecnico direttore dei lavori attestante l'abilitazione a norma di legge a dirigere le opere in oggetto.

**ART. 68**  
**OPERE IN MURATURA PORTANTE**

- 1) Per quanto concerne le opere in muratura portante si fa riferimento al D.M. 9.1.87 e successive modifiche ed integrazioni.

**Capo VII - Conduzione dei lavori – Verifiche - Sanzioni**

**ART. 69**  
**VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI**

- 1) Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario deve richiedere al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto della CONC.  
Nell'eseguire i lavori, egli deve inoltre attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati comunicati dall'UTC (Ufficio Tecnico Comunale).  
Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
- 2) La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda; detto verbale deve essere sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'AC, il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire che un funzionario comunale incaricato diriga le necessarie operazioni indicate dall'UTC.
- 3) Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione delle quote e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per

deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'AC.

- 4) Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici da eseguire in base al PA, l'AC deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stato preventivamente segnato e picchettato.  
Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'AC deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.
- 5) Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto all'Ufficio Tecnico Comunale perché effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprenderne i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto.
- 6) Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali che possano arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

#### **ART. 70**

#### **INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI**

- 1) Prima di iniziare i lavori autorizzati il concessionario dovrà:
  - a) depositare in cantiere la CONC stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
  - b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
  - c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di CONC;
  - d) Comunicare all'AC per iscritto la data di inizio dei lavori, controfirmata dal Direttore dei Lavori.
- 2) I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla CONC; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova CONC.
- 3) I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

#### **ART. 71**

#### **INTERRUZIONE DEI LAVORI**

- 1) Nel caso di sospensione dei lavori il concessionario e il Direttore Lavori devono darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.
- 2) Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà a norma dell'art. 153 del RD n° 383/34 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

**ART. 72**  
**VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA**

- 1) Nel corso dei lavori il concessionario e il Direttore Lavori devono chiedere ai competenti Uffici Comunali :
  - una prima visita, appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
  - una seconda visita, quando ultima le strutture portanti;
  - una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati alla Concessione e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.
- 2) L'AC ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.
- 3) Quando venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alle prescrizioni del Piano ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo (CONC od AUT), il sindaco sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art. 6 e seguenti della L.R. 23/85.

**ART. 73**  
**ADEMPIMENTI INERENTI GLI IMPIANTI TERMICI**

- 1) **Per gli impianti di potenza termica superiore a 100 kW, il progettista, il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica – sotto la propria responsabilità – che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inerente l'isolamento termico allegata al progetto; copia del progetto di detti impianti, nonché copia del libretto di centrale, dovranno essere depositati presso il Comune.**

**ART. 74**  
**LICENZA DI UTILIZZAZIONE O CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

- 1) Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato – neppure parzialmente – senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dagli artt. 24 e 25 del Testo Unico dell'edilizia, salvo che l'AUT o la CONC rilasciate per gli interventi edilizi non escludano espressamente l'esigenza della nuova licenza di utilizzazione.
- 2) La licenza di utilizzazione (*prima* detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura e di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali, *ora denominata in maniera univoca certificato di agibilità per qualsivoglia uso*) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale – direttamente o con raccomandata AR – dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta dello stesso, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di CONC.

A norma dell'art. 6 della L. n° 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali variazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo – per il direttore dei lavori – il caso di contestazione previsto dal cpv 2 dell'articolo citato.

- 3) La licenza di utilizzazione è emessa entro **30** giorni dalla richiesta, **qualora il progetto sia corredato del parere espresso dalla A.S.L. competente; in caso di presentazione di autodichiarazione ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380/01, il termine di rilascio è di 60 giorni**; il certificato di agibilità **viene rilasciato** dopo l'esecuzione, con esito positivo:
- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della CONC o dell'AUT effettuata dall'UTC;
  - dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario **della A.S.L. competente, qualora prevista dal T.U. dell'edilizia**;
  - del collaudo delle strutture (in c.a. semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedono;
  - della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando provinciale VV.F.;
  - dell'accertamento che non esistono cause di insalubrità;
  - della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Responsabile del servizio tecnico può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

- 4) La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale Sanitario **della A.S.L. competente, per gli edifici non residenziali**, e dal Capo dell'UTC o da loro delegati.

Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica.

Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale Sanitario, **per gli edifici non residenziali**, accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; il Capo dell'UTC assiste l'Ufficiale Sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

- 5) Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del Responsabile dell'UTC o dal suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.

Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri dell'Ufficiale sanitario e del Capo dell'UTC o dei loro delegati; esso viene quindi trasmesso al Responsabile U.T. per la decisione.

- 6) Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'UTC, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti **di segreteria** comunali;
- b) **ABROGATO DA DISPOSIZIONI DI LEGGE**
- c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VV.FF. per le costruzioni di altezza superiore a m 24 nonché per gli edifici industriali, commerciali o di carattere speciale;
- d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 67 del T.U. dell'edilizia per le costruzioni in c.a. e fotocopia autentica dello stesso;
- e) licenza d'uso del genio Civile per le opere in ca.
- f) certificato di avvenuto accatastamento.
- g) certificato di conformità dell'impianto elettrico.



In ogni caso contrario, il termine di cui al comma terzo non decorre.

- 7) Nel caso di inutile decorso dei **termini di cui al precedente comma 3**, la richiesta si intenderà accolta.  
Contro il diniego dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso giurisdizionale.
- 8) La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni dagli elaborati allegati all'AUT od alla CONC e loro successive varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguita senza la necessaria preventiva CONC, la licenza di utilizzazione è revocata per le parti di immobile interessate dalla modifica.
- 9) Se l'esecuzione delle opere non risulta, in materia di requisiti igienici, conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Responsabile U.T., oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L.R. n° 23/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
- 10) Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n° 1265/34.

|  |
|--|
| <b>ART. 75</b><br><b>RILEVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b> |
|--|

- 1) I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento comunale volto a valutazioni di carattere statistico, edilizio ed urbanistico. Tale rilevamento riguarda sia gli edifici che le singole unità 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'unità immobiliare e a quanto altro necessario per il rilevamento di cui sopra, sono raccolte in apposita scheda.
- 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' AC le eventuali variazioni degli elementi rilevati, anche se per le stesse non sia stata necessaria l' AUT o la CONC. Detta comunicazione deve essere effettuata entro 60 giorni dall'intervenuta variazione.

|  |
|--|
| <b>ART. 76</b><br><b>VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI</b> |
|--|

- 1) I funzionari dell'UTC, l'Ufficiale Sanitario, i Vigili Urbani ed i Vigili Sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente RE sia in possesso della relativa CONC. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della CONC stessa, i nomi del concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori e la destinazione d'uso prevista;

- 2) I funzionari dell'UTC e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente RE, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della CONC.
- 3) Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.
- 4) Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dal RD n° 383/34 e successive modifiche, nonché farne tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza: gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate nell'art.27 del Testo Unico dell'edilizia e all'art. 20 della L.R. 23/85.

|   |
|---|
| <b>ART. 77</b><br><b>SOSPENSIONE DEI LAVORI</b> |
|---|

- 1) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina la sospensione dei lavori quando:
  - le opere eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare CONC;
  - le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della CONC;
  - le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del RE.
- 2) La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:
  - il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
  - non è stata data comunicazione all'AC del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
  - l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.
- 3) L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).
- 4) L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo predisposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Responsabile U.T. è tenuto a farne denuncia all'autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Responsabile U.T d'intesa col Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.
- 5) Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della CONC, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'AC la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.  
Le stesse sono rimosse con le norme stabilite dal R.D n° 639/10 e successive modifiche e integrazioni.  
La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata .sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della CONC.

- 6) Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile U.T. – allorché il concessionario ne faccia espressa richiesta – può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I del testo unico dell’edilizia e sue modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. 23/85.
- 7) La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall’applicazione dell’ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall’inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L.R. 23/85 (Capo I) sopra richiamata, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l’art. 6 della L. n° 765/67. L’ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

|   |
|---|
| <b>ART. 78</b><br><b>MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI</b> |
|---|

- 1) I proprietari sono tenuti a mantenere gli edifici in condizioni di agibilità e di decoro ed a tenere le relative aree di pertinenza in ordine ed in buono stato di conservazione.
- 2) Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, nel termine eventualmente fissato dall’AC, richiedendo preventivamente – ove necessario – l’AUT o la CONC.  
In difetto, l’AC procederà in danno del proprietario.
- 3) Il Sindaco può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di agibilità e di decoro degli edifici.

|  |
|--|
| <b>ART. 79</b><br><b>CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI</b> |
|--|

- 1) La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.
- 2) Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia rimosso le irregolarità o i vizi delle procedure.
- 3) Qualora la contravvenzione riguardi l’occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l’esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la CONC, o non rispondenti ai termini della CONC ottenuta, l’intimazione dell’UT comporta l’obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l’occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l’UT può e/o deve adottare a termini di legge.  
Per le infrazioni alle norme del presente RE, ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all’Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dal Testo Unico dell’edilizia (Capo I) e della L.R. 23/85, con l’osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del R.D. n° 383/34.

- 4) Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvato con RD n° 1265/34.

**ART. 80**  
**DEMOLIZIONE D'UFFICIO OD ACQUISIZIONE DELLE OPERE**

- 1) A norma dell'art. 7 della L. n° 47/85 e dell'art. 6 della LR n° 23/85, accertata l'esecuzione di opere in assenza di CONC, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali di cui all'art. 32 del Testo Unico dell'edilizia e art. 5 LR n° 23/85, il Responsabile U.T., previa diffida e sentito, se richiesto, il parere degli Organi Regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.
- 2) Alla demolizione d'ufficio disposta dal Responsabile U.T. provvedono gli organi dell'AC, previo avviso notificato al proprietario od al possessore, e – se i lavori non sono ancora ultimati – anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.
- 3) Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'intero edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà. L'UTC redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione. In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I del testo unico e della L.R. 23/85, impregiudicata la facoltà del contravventore d'eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.
- 4) La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 55 del RD n° 383/34.
- 5) Sono salve, in ogni caso, le facoltà attribuite al Sindaco dall'art. 153 della L. n° 148/15, modificata dal RD n° 2839/23.
- 6) In mancanza delle demolizioni, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto – ai sensi dell'art. 31 del Testo Unico dell'edilizia e dell'art. 6 della L.R. 23/85 – al patrimonio del Comune.
- 7) Si applicano, comunque, le sanzioni, anche penali, previste dalle leggi sopra citate.

**ART. 81**  
**ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL PPA O COMPRESSE NEI PR**

- 1) A norma dell'art. 13 sesto comma della L. n° 10/1977, come recepito dal T.U. edilizia, le aree delimitate dal ppa debbono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.
- 2) A tal fine il proprietario dell'area delimitata – singolarmente o consorziandosi con altri proprietari – deve richiedere all'AC la CONC oppure deve predisporre il PL e proporlo all'approvazione comunale.

- 3) In caso di non ottemperanza all'obbligo predetto, l'AC, per dare attuazione al ppa, può sostituirsi agli interessati seguendo le procedure fissate dalle leggi regionali e, previa ingiunzione a provvedere (se prevista), procede all'esproprio delle aree delimitate e le utilizza seguendo le modalità previste dalle stesse leggi.
- 4) L'inadempienza si configura altresì – e può comportare l'esproprio dell'area – quando l'interessato, ottenuta la CONC, non inizia le opere nei termini prescritti.
- 5) Nel caso di immobili compresi in un PR la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art. 28 della L. n° 457/1978, l'AC diffida i proprietari inadempienti delle unità minime di intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine per l'inizio. Trascorso inutilmente tale termine, l'AC procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gli interventi previsti dal PR occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

## **Sezione C – Progettazione delle Opere** **Titolo I - Edifici abitativi**

### **ART. 82** **DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

- 1) In conformità al D.M. 5/7/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq. 14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq. 9 per ciascuno dei posti-letto successivi.
- 2) I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq. 28 se dotati di due posti-letto.
- 3) Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.
- 4) Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

### **ART. 83** **CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

#### **A) – Edifici urbani**

- 1) In conformità al D.M. 5/7/75 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della L.N. n° 457/78, negli edifici urbani i locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone, debbono avere le seguenti superfici minime:
  - Stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: sup. mq. 14;
  - Tinello con cabina di cottura: sup. mq. 14; vol. mc 32;
  - Stanza da letto *singola*: sup. minima mq. 9;
  - **Stanza da letto doppia o matrimoniale: sup. minima mq. 14;**
  - Cucine e portinerie: sup. mq. 7, con larghezza non inferiore a m. 1,80;
  - Gabinetti con più di tre apparecchi: mq 3,50.

Sono ammesse le cabine di cottura o cucinini di sup. non inferiore a mq. 4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

- 2) L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione è fissata in m. 2,70, con l'interpiano non inferiore a m. **3,00**; per gli insediamenti rurali, **in caso di** dimostrate esigenze locali, l'altezza minima suddetta è riducibile a m. 2,55; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n° 457/78, del D.P.R. 380/01 e le disposizioni del successivo punto 9.

Inoltre:

- a) Per il piano terreno, l'altezza minima del piano dal marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m. 3,00;
- b) Per i sottotetti abitabili l'altezza ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; l'altezza minima non può essere però inferiore a m. 2,10;
- c) Per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
- d) Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc ed una altezza minima di m. 4,80 (di cui m. 2,40 per il locale e m. 2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

L'altezza media può essere ridotta a m. 2,40 (ferma restando in m. 2,10 l'altezza minima): nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale.

- 3) La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.
- 4) La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc per persona (o posto-letto).

## **B)– Edifici esistenti nei nuclei antichi**

- 1) Per facilitare il recupero del patrimonio edilizio dei nuclei antichi negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti (esclusi quindi gli edifici ricostruiti e di nuova costruzione) si possono adottare dimensioni inferiori a quelle fissate per gli altri edifici urbani. La CE può ammettere tali “dimensioni ridotte” anche negli interventi di ampliamento quando quelle regolamentari comportino soluzioni esteticamente non valide.
- 2) Per quanto concerne la composizione e la superficie minima, ogni alloggio avente 1 o più camere da letto deve essere costituito almeno dai seguenti locali: un soggiorno, una cucina o cucinino, un servizio igienico completo, un ingresso o disimpegno. La superficie utile (interna) dell'alloggio non può essere inferiore a mq. 30 se ha un solo posto-letto. Sono ammessi alloggi monolocali, cioè composti di un unico vano utile (con non più di 2 posti-letto) e servizi, così dimensionati: mq. 22 se dotati di un solo posto-letto; mq. 28 se dotati di due posti-letto.
- 3) La superficie minima dei locali abitabili è così fissata:
  - Stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq. 14;
  - Tinello con cucinino in nicchia od armadio di cottura: mq. 14;
  - Cucina mq. 7, con larghezza non inferiore a m. 2,00;
  - Cucinino mq. 2,50.

- 4) Quanto ai servizi igienici, se l'alloggio dispone di un unico servizio igienico questo deve avere una superficie minima di mq. 3,50 (con larghezza di almeno m. 1,40) ed essere dotato di vasca o piatto doccia, lavabo, bidet, vaso.

I servizi igienici contenenti il vaso non possono avere accesso diretto dalla cucina.

- 5) Circa l'altezza minima dei locali, negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione è ammessa, per i locali di abitazione, un'altezza interna utile minore di quella regolamentare, purchè non inferiore a m. 2,40.

Per i locali sussidiari (disimpegno, corridoi, bagni, gabinetti e ripostigli) l'altezza minima può ulteriormente ridursi a m. 2,00.

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

- 6) Per quanto concerne l'aereazione e l'illuminazione, i locali abitabili debbono essere dotati di finestre apribili di adeguata ampiezza, la cui superficie di illuminazione ed aereazione sia almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato.

I servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata, purchè ne esista almeno uno con aereazione ed illuminazione naturale; le cucine possono avere ventilazione forzata; le cucine in nicchia (od in armadio) sono ammesse in locali dotati di illuminazione ed aereazione naturali. I Servizi igienici dotati di vaso non possono avere accesso diretto dalla cucina.

#### **ART. 84 ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI**

- 1) La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0.80.

- 2) Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:

- Cabina con dimensione minima di m. 0.95 per 1.30, posta con l'apertura sul lato più corto;
- Porta del tipo automatico con luce minima di m. 0.80;
- Meccanismo di autolivellamento;
- Inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

- 3) I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di 1.50.

Devono comunque essere osservate le leggi n° 13 del 1989 e il DM LL.PP. n° 236 del 1989 e gli articoli 77 e seguenti del testo unico dell'edilizia, e successive modificazioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **ART. 85 ACCESSO DEI DIVERSAMENTE ABILI ALLE COSTRUZIONI**

- 1) Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei ***diversamente abili*** ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni – quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato – deve essere assicurato da rampe indipendenti (od abbinate a scale), aventi: una pendenza ***non superiore*** all'8%; una lunghezza massima di m 10,00; una larghezza minima di m 1.50.  
Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime cm 95 x 130, aperta sul lato corto, con porta a scorrimento laterale larga almeno 80 cm.
- 2) Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm; nel caso abbiano larghezza superiore a m 1,50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atri degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m 1,50.
- 3) I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruote.
- 4) Le porte di accesso alle singole unità edilizie e – per gli alloggi – anche le porte interne, debbono essere di massima larghezza almeno 80 cm; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di 3 apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso degli invalidi.
- 5) Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 27/4/1978 n° 384 che attua l'art. 27 della L. n° 118/1971 e della L. n° 13/1989 e del regolamento di attuazione della stessa legge previsto nel D.M. LL.PP. n° 236/89 e successive modificazioni anche alla luce degli artt.77 e seguenti del testo unico dell'edilizia.

|  |
|--|
| <p><b>ART. 86</b><br/><b>AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI</b></p> |
|--|

- 1) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso.  
Tale obbligo non sussiste, anche a norma del D.M. 5 luglio 1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.  
La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.  
La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.  
Rapporti inferiori sono consentiti negli interventi sugli alloggi esistenti, quando non siano compatibili con le opere previste, né con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere.
- 2) I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq 0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.



- 3) I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n° 457/78, possono installarsi anche in ambienti non areati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq 0,50; laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal D.M. 5 luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).
- 4) Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto od almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq 0,80; salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

**ART. 87**  
**SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI**

- 1) I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.
- 2) L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere *della A.S.L. competente*, alle seguenti condizioni:
  - il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque di sottosuolo;
  - lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
  - l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m 1,30 sul piano di spiccato;
  - il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta una intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm 30 sotto il piano del pavimento interno;
  - la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre apertesi a m 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari;
  - la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.
- 3) L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che sia ritenuto idoneo dall'AC a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.
- 4) I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente RE.

**ART. 88**  
**SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI**

- 1) Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

- 2) I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno: è vietato l'accesso da cucine, anche se con interposto antigabinetto.

Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m 1,00. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5/7/75.

## **Capo II - Edifici Speciali**

### **ART. 89**

#### **LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI**

- 1) Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.
- 2) Le scale debbono essere proporzionate – ampiezza e numero – al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.
- 3) Per gli alberghi devono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al RD n° 1102/25; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

### **ART. 90**

#### **LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI**

- 1) I locali ad uso commerciale debbono avere:
  - a) Altezza minima di m 2,70, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
  - b) Sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
  - c) Vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 7;
  - d) Disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
  - e) Scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.
- 2) A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n° 530/1927 nonché alle norme del DPR n° 547/1995.
- 3) I laboratori artigianali devono rispondere alle prescrizioni del D.Lgs. 626 del 19.09.1994. In particolare l'altezza netta minima è fissata in 2,70 m nei locali artigianali, eccettuate le aziende

che occupano più di 5 lavoratori e in ogni caso quelle che eseguono lavorazioni di materiali esplosivi o che comportino rischi di incendio, per le quali l'altezza minima è fissata in m 3,00.

#### **ART. 91 DEPOSITI E MAGAZZINI**

- 1) I depositi ed i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.  
In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m 1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.
- 2) I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.
- 3) Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

#### **ART. 92 EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI**

- 1) Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n° 51/55 e DPR n° 547/55).
- 2) Per gli edifici speciali si applicano, caso per caso, le norme vigenti.

#### **ART. 93 BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- 1) Nelle strutture pubbliche, con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo-sociale, per quanto riguarda le nuove costruzioni e quelle già esistenti nel caso che queste ultime siano sottoposte a ristrutturazione, si applicano le norme relative al DPR 27/4/78 n° 384 che contiene il Regolamento di attuazione della L.30.3.71 n° 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.

### **Capo III - Edifici Rurali**

#### **ART. 94 NORME GENERALI**

- 1) Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi della LR o dell'art. 12 della L. n° 153/75) e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.  
Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali etc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano – per le caratteristiche interne – agli edifici abitativi urbani.
- 2) Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un

metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'AC può comunque imporre nella CONC provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

- 3) Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno m 0,60.
- 4) Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

#### **ART. 95**

#### **LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI**

- 1) I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m 2,70, riducibile a 2,55 m per dimostrate esigenze locali; *in caso di piano mansardato, l'altezza minima è ridotta a m 2,40.*
- 2) Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm 30 sul piano di campagna (almeno 15 cm per i fabbricati esistenti ) e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione l'A.C. potrà prescrivere nella CONC un dislivello maggiore.
- 3) I locali abitati debbono avere la cubatura di almeno 24 mc, la superficie minima di almeno mq 8, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq 1,20; le pareti intonacate e *pitturate*; i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connessure.
- 4) L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1 metro. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.
- 5) I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aereati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

#### **ART. 96**

#### **SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI**

- 1) Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto con acqua corrente e lavabo, in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq 0,80.  
Lo scarico delle acque domestiche anche nelle case esistenti deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.
- 2) Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente R.E. e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

#### **ART. 97**

#### **ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI**

- 1) Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio provinciale d'Igiene e profilassi; deve essere inoltre munita di acquai regolarmente scaricante in un pozzo nero od in una fossa di chiarificazione, comunque non in pozzi perdenti.
- 2) È consentito lo scarico degli acquai nei campi, purché le acque siano disperse ad almeno 25 m dalla casa e dall'eventuale pozzo di acqua potabile.

**ART. 98**  
**EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI**

- 1) Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso ad essi ; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m 3.
- 2) Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
- 3) Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m 3, mentre gli ovili debbono avere un'altezza non minore di m 2,50 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilati (anche per mezzo di canne) ed illuminati; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas, finestre a canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.  
Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc 15 per capo. Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,70 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.
- 4) Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n° 1265/34, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

**ART. 99**  
**LETAMAI E SERRE DI CULTURA**

- 1) Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
- 2) La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
- 3) I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili, debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta

del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

- 4) L'A.C., ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria o del suolo, può evitare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga raccolto e trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.
- 5) L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di stipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento non più alto di cm 90.

## **Capo V- Sicurezza degli edifici**

### **ART. 100 NORME GENERALI DI SICUREZZA**

- 1) Gli edifici abitativi o produttivi, le opere ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura – nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono – si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.
- 2) Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal D.M. 38/10/76 e successivi aggiornamenti.

### **ART. 101 PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO**

- 1) Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR n° 547/55 e del successivo DPR n° 689/59; della L. 7 dicembre 1984, n° 818 del successivo D.M. SOGU n. 95 del 22/4/1985, nonché della L. n.966/65, del successivo D.I. 27/9/1965 n. 1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, nonché della L. 28/2/86 n. 46.

### **ART. 102 NORME ANTINCENDIO PER LE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI**

- 1) Scale. - Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità nella misura di:
  - una scala ogni 350 mq di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
  - una scala ogni 300 mq di superficie di piano servita per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole alberghi, collegi ecc).

Per le frazioni non eccedenti rispettivamente i 175 mq ed i 150 mq., l'A.C. giudicherà caso per caso l'opportunità di un'altra scala, in base al numero dei piani fuori terra, al numero degli alloggi, al numero degli ascensori, alla larghezza delle rampe, alla destinazione dell'edificio.

Il vano scala deve essere aereato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. 166/75 per la realizzazione dei scale senza finestrate sull'esterno. Il vano

scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti, esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse officine o con locali del seminterrato e del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione ecc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima della rampa è fissata in m 1,00 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra.

È ammessa per gli edifici residenziali una larghezza minima della rampa di m 0,70 nel caso di scale non racchiuse da muri. Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

- 2) Ascensori – Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.
- 3) Strutture metalliche portanti – Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso abitazione o ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di almeno 2 cm.

### **ART. 103** **NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO**

- 1) Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno od in altro materiale facilmente combustibile, sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

### **ART. 104** **NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI**

- 1) I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentisi verso l'esterno debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.  
Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.
- 2) Quando una parte del fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino o ad attività industriale o artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.
- 3) I locali destinati al deposito o alla lavorazione di materiali infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti di opportuni materiali resistenti al fuoco aventi classe REI 180; debbono inoltre avere un'apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.
- 4) Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al DM 31/7/1934 ed alla Circ. del Ministero dell'Interno 11/11/1957 n. 119 e del DM. 1/2/1986.

- 5) I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato D.M. 31 luglio 1934
- 6) Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

**ART. 105**  
**CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE – BOMBOLE G.P.L.**

- 1) L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto all'U.T. dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.
- 2) Il pozzetto di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un "indicatore" con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra. I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici compresi quelli di attacco ai contatori, debbono essere visibili e facilmente ispezionabili.
- 3) Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine) il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.
- 4) Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.
- 5) Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967 n. 78. In particolare:
  - le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze, ecc.) oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;
  - nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina, anch'essa metallica *o in tubo corrugato di colore giallo*, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso;
  - la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente, deve essere eseguita con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione stessa;
  - debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

**ART. 106**  
**CONDOTTI DI FUMO – CALDAIE A VAPORE – LOCALI PER FORNI –  
APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI**



- 1) I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; **anche** quando siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento debbono:
  - avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
  - essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
  - essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prescritta o venga giudicata necessaria dall'U.T. per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini. È vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.È vietata – di norma – l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè di kg. 2 per cmq) in edifici di abitazione.
- 2) Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.  
I focolai, le stufe, le caldaie, ecc., debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.
- 3) Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura.
- 4) Nei tratti di attraversamenti del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, una intercapedine di almeno 3 cm.
- 5) Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino od a mezzo di appositi tubi che si innalzino oltre il colmo dei fabbricati circostanti.
- 6) Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.
- 7) Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.
- 8) Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del D.M. 31/7/1934 e successive modificazioni.
- 9) In attesa della conversione all'uso del gasolio, è consentito l'uso della nafta a 3,5 gradi Engler.
- 10) Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n. 615/66 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24/10/1967 n. 1288; al D.M. 23/11/1967 ed alla Circ. 26/5/1968 n. 40.

|  |
|--|
| <b>ART. 107</b><br><b>CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI</b> |
|--|

- 1) Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri riferiti alle singole zone omogenee previste dallo strumento urbanistico stesso.

## 2) Definizione degli indici e dei parametri:

### a- Indice di fabbricabilità territoriale

È il rapporto (mc/mq) fra il volume come definito al seguente punto i, realizzabile in zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

### b- Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili

È il rapporto (mc/ab) fra il volume, come definito al seguente punto i, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e il numero degli abitanti insediabili.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

La determinazione del numero degli abitanti insediabili costituisce parametro base per la quantificazione delle aree da riservare a servizi.

Si considera, come capacità insediativa delle zone B e C, un abitante ogni 100 mc di volumetria totale realizzabile, **salvo adozione e dimostrazione di un valore diverso in sede di piano attuativo.**

### c- Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici devono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

### d- Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

### e- Indice di fabbricabilità fondiaria

È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie anche se private.

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree, dello stesso richiedente la concessione, non contigue o interrotte da zone con destinazione di piano per servizi pubblici;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree, anche dello stesso proprietario, che di fatto (per il computo dei volumi) risultano asservite ad altre costruzioni.

Al solo fine della determinazione della volumetria possono essere computate nell'area edificabile quelle aree che il richiedente la concessione si impegna a cedere gratuitamente al comune per la realizzazione, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, di nuovi allineamenti stradali, per ampliamento della viabilità esistente, apertura di nuove strade, formazione di parcheggi.

### f- Superficie minima del lotto

Dove è stato stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

g- Indice di copertura

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi *aperti e* tettoie di logge aperte su almeno metà perimetro e profonde sino ad un massimo di ml 2,50 salvo che uno o più lati siano al confine con altre proprietà, *nel qual caso tali lati vanno considerati aperti (si specifica che tali lati, per essere esclusi dal computo del perimetro dovranno essere opposti fra loro e non consecutivi), ed escluse le pensiline non più profonde di m.1,20 e, a pari requisiti di profondità, gronde e cornicioni.*

h- Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici purché siano contenute nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) all'intradosso del solaio di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dall'intradosso della linea di gronda del tetto, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette (di terra e di copertura) non siano orizzontali (cioè parallele tra loro, perché la strada o la sistemazione esterna dell'edificio è in pendenza o è in pendenza la linea di copertura) si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei e per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parte in ritiro è valutata con le stesse modalità proiettando ortogonalmente la sua linea di coronamento o di gronda sul prolungamento ideale del piano antistante più avanzato del fabbricato.

i- Volumetria

Fermo restando quanto indicato al punto h per la determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

1) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi o sia rilevabile dalla quota stradale esistente.

2) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tener conto di eventuali aggetti.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

Non si tiene conto del volume del tetto purché questo abbia pendenza inferiore al 35% e linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle o su falde di uguale pendenza con dislivello conseguente ( $a-b < di 1/5 a$ ).

Per coperture con pendenze superiori al 35%, per tetti sfalsati più di quanto detto al capoverso precedente o con falde che differiscono più di un quinto alla lunghezza della falda maggiore, per tetti a falda unica, con eccezione di quelli che costituiscono servitù di stillicidio, canali chiusi al fine di convogliare le acque piovane alla pubblica via, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di volumi al di sopra dell'ultimo solaio non contenuti in piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le precedenti modalità va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

***I seminterrati partecipano al computo dei volumi per la sola parte emergente dal piano di campagna o del piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede.***

Per i corpi in aggetto o ritiro verrà detratta o aggiunta l'effettiva volumetria computata assumendo come altezza la linea ottenuta come ai punti i/1 e i/2.

I loggiati, le verande e le terrazze coperte non partecipano al computo della superficie coperta e del volume quando risultano aperti **su almeno** metà del perimetro, **considerando aperti i lati a confine del lotto sempre che siano opposti e non consecutivi**; partecipano in ragione del 50% quando risulta aperto solamente il lato di maggiore lunghezza, salvo che uno o più lati siano al confine con altre proprietà, **considerando aperti i lati a confine del lotto sempre che siano opposti e non consecutivi**; totalmente in tutti gli altri casi. I piani pilotis partecipano al computo della superficie coperta e del volume in ragione della superficie effettivamente impegnata e della volumetria realizzata quando abbiano chiusure murarie su almeno tre lati.

Non partecipano al computo dei volumi: i locali caldaia e compressori degli impianti di riscaldamento e condizionamento; l'extra corsa della cabina e il gabbio alloggiamento macchinari di manovra per impianti di ascensore; i lucernai; gli abbaini; i sotto tetto per camera d'aria altezza max alla gronda 50 cm **e che non sia reso accessibile eccetto che per le manutenzioni**; il vano scala limitatamente al volume emergente dall'estradosso dell'ultimo solaio (copertura piana) o dall'estradosso della linea di gronda del tetto (copertura a tetto). Questi elementi accessori sono definiti "volumi tecnici".

***Le tettoie ed i passi carrai non partecipano al computo dei volumi alle seguenti condizioni:***

***- le tettoie devono essere completamente aperte, salvo i lati eventualmente appoggiati sui confini del lotto, che possono essere considerati aperti indipendentemente dalla loro reale situazione di chiusura; è ammesso l'appoggio di uno spigolo della tettoia al corpo di fabbrica principale;***

***- i passi carrai devono essere indispensabili per l'accesso dei veicoli a spazi adibiti a parcheggi ricavati nella parte posteriore del lotto e devono avere una larghezza netta non superiore a m 3,00;***

***- le coperture poggianti su un muro perimetrale del lotto e sul corpo di fabbrica principale di larghezza netta maggiore di m 3,00 (e, quindi, non classificabili come passi carrai), possono essere classificate come tettoie e non partecipare al calcolo dei volumi, qualora, in analogia ai casi precedenti, la somma dei due lati aperti sia non inferiore alla metà del perimetro, nel qual caso non sarà ammessa la presenza di cancelli o portoni;***

***- nel caso delle scale esterne, intese come strutture destinate al collegamento verticale dei vari piani, in analogia alle scale interne (che non costituiscono superficie utile, né superficie non residenziale), esse sono considerate strutture di servizio, prive di una qualsiasi delle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico. Esse, pertanto, possono essere assimilate ad una sporgenza e non entrano nel computo delle superfici***

*coperte, né in quello dei volumi, a condizione che siano completamente aperte e che il loro sviluppo dimensionale sia quello strettamente necessario alla funzione.*

Il computo della volumetria, così come prescritto nel presente articolo, dovrà essere applicato anche per la determinazione del contributo concessorio.

Per quanto non specificatamente indicato nei capoversi che precedono si intendono integralmente applicabili le disposizioni contenute nel D.A. n° 2266/U del 20/12/83 (art. 4, commi 2°, 3°, 4° e 5°, e nella circolare assessoriale EE.LL. n° 2-A del 20/03/1978 - punto E).

l- Numero dei piani

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro.

m- Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

n- Distacco dai confini

È la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

o- Accessori

Per accessori si intendono volumi realizzati all'esterno dell'edificio principale.

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile, solo nel caso che non si tratti di volumi tecnici.

p- Lunghezza massima dei prospetti

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

q- Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

Sono classificate nei seguenti tipi:

- Ampio cortile

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di metri 25,00.

- 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 uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a  $\frac{1}{5}$  della somma della superficie delle pareti che la circondano. Le pareti da prendere in considerazione sono non

solo quelle degli edifici in progetto e di quelli esistenti, ma anche di quelli in progetto e di quelli costruibili in futuro in base alle norme dello strumento urbanistico, con esclusione solo delle pareti dei muri divisorii delle proprietà o delle recinzioni di altezza non superiore a m 2,40.

- Chiostrina

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

- Pozzo luce

Si intende per pozzo luce uno spazio di superficie non minore di 1/20 della somma delle superfici dei muri che lo limita: in nessun caso però la distanza tra i muri potrà essere inferiore a m 2,50.

- **Balcone**

*Si intende per balcone una struttura in aggetto del corpo di fabbrica, realizzata ai livelli oltre il piano terra, allo scopo di costituire una superficie calpestabile (generalmente non residenziale), normalmente destinata a veduta; può essere chiuso o aperto, coperto o scoperto; di norma è di limitate dimensioni;*

- **Logge, loggiati**

*Si intendono per logge o loggiati le strutture coperte in aggetto rispetto al corpo di fabbrica, realizzate al piano terreno, di profondità limitata rispetto alla dimensione longitudinale, generalmente non tamponate; costituiscono superficie non residenziale, normalmente con la medesima destinazione dei balconi;*

- **Pensiline**

*Si intendono per pensiline le coperture in aggetto rispetto al corpo di fabbrica, di modeste dimensioni, destinate a fornire alle persone riparo occasionale e temporaneo dalle intemperie;*

- **Terrazze**

*Si intendono per terrazze i lastrici solari calpestabili aperti e scoperti, di dimensioni generalmente discrete, costituenti superficie non residenziale con possibili svariate destinazioni;*

- **Verande**

*Si intendono per verande le terrazze coperte e/o chiuse per non più di tre lati; può ritenersi veranda anche uno spazio al piano terra avente le stesse caratteristiche costruttive (pavimentazione calpestabile e copertura);*

- **Tettoie**

*Si intendono per tettoie le strutture accessorie di copertura (staccate dal corpo di fabbrica principale) completamente aperte, fatti salvi gli eventuali muri perimetrali del lotto che vengono considerati sempre aperti, costituenti superfici non residenziali e destinate ad usi connessi con la residenza; se sono poste a servizio del corpo di fabbrica principale, ne costituiscono pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile;*

- **Passi carrai**

*Si intendono passi carrai i vani ricavati al piano terra degli edifici, destinati al passaggio o allo stazionamento dei veicoli, aperti su due lati opposti; qualora uno dei due lati opposti sia chiuso da un cancello o portone, si prescinde dall'infisso e si considera tale lato aperto, esclusivamente nel caso di posizionamento a filo strada dell'edificio; si annoverano tra i passi carrai anche le strutture di copertura poggianti su un muro perimetrale del lotto e sul corpo di fabbrica principale, aperte sui due lati liberi con le modalità sopra descritte.*

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

**ART. 108**  
**SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE – AGGETTI DI MOSTRE**

- 1) I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.
- 2) Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana o stabilita dall'A.C. all'atto della CONC; debbono comunque essere arretrate di almeno 20 cm dal filo del marciapiede e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m 2,50.
- 3) Gli aggetti delle mostre non possono sporgere più di 10 cm dal filo del muro.
- 4) Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, massimo 1/10 della larghezza stradale, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m 4,30 e sempre che non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.
- 5) Sui prospetti a filo strada non sono ammesse bacheche o sporgenze superiori a cm 10 al di sotto di m 3 di altezza sul marciapiede e di m 4,20 sul piano stradale finito.  
Entro gli stessi limiti di altezza sono vietate in ogni caso porte, gelosie, persiane che aprono all'esterno. Le zoccolature, comunque eseguite, non dovranno occupare suolo pubblico.  
Al di sopra di m 4,20 dal piano del marciapiede o di m 4,40 dal piano stradale finito, potrà essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili aperti, sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante e comunque mai oltre m 1,20.  
Nelle strade di larghezza inferiore a m 6, nel rispetto delle altezze del precedente capoverso, la sporgenza non può superare 1/20 della larghezza stradale.  
È fatta salva la possibilità di deroga di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/01.

**Capo V – Estetica degli edifici**

**ART. 109**  
**OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE**

- 1) Negli agglomerati di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A a norma del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, *salvo che sia vigente un piano particolareggiato contenente norme simili o in contrasto con le seguenti*.
- 2) Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti) oppure in pietra naturale del luogo; è escluso ogni tipo di rivestimento.

Gli eventuali portici debbono essere a pilastri non metallici con interasse massimi di m 3,50, profondità minima m 4,00, altezza minima m 4,00.

- 3) Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionale del luogo, sono esclusi **gli ondulati in conglomerato fibroso** e le tegole in cemento.

Sono vietate le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un terzo dell'area del tetto.

Le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti: canali in lamiera verniciata e pluviali in lamiera verniciata od in ghisa (esclusi polivinile, **conglomerati fibrosi** e simili).

- 4) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli di pietra.

I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max 15 cm) sporgenti non più di 90 cm.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, **conglomerati fibrosi**, ecc).

- 5) I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; è consentito l'uso di serramenti metallici colorati per interventi estesi all'intero edificio e purché si inseriscano in modo armonico nelle finiture esterne; sono esclusi i serramenti in alluminio anodizzato o plastica.

Le persiane debbono a essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.

Le vetrine dei negozi sono prescritte in lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato) con serrande metalliche a maglia.

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

## ART. 110 DECORO DEGLI EDIFICI

- 1) Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

- 2) I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui esse vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'A.C. ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

- 3) ***Nel caso di piazze o vie di particolare importanza, è facoltà dell'Amministrazione imporre coattivamente il minimo di decoro necessario delle facciate degli edifici. A tal fine il Responsabile U.T., sentita la Commissione Edilizia, potrà emettere ordinanza in proposito.***



**ART. 111**  
**INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI**

- 1) I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati a meno che per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.  
Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.  
È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.
- 2) Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta della facciata, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonicamente unitario e non le singole proprietà.

**ART. 112**  
**MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI**

- 1) Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.  
Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
- 2) Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Responsabile U.T. a suo insindacabile giudizio e sentita la C.E. ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.
- 3) È vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.  
Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'A.C. può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la CONC per il nuovo edificio.

**ART. 113**  
**PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE**

- 1) Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'A.C. apposita CONC, sottoponendo i relativi disegni.

**ART. 114**  
**ISCRIZIONI – INSEGNE – STEMMI – MOSTRE - VETRINE**

- 1) Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve esserne autorizzato dall'A.C. presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'A.C. purché non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

- 2) L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte – dipinte a guazzo o verniciate – direttamente sul muro.

L'A.C. può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzione improprie od errate.

#### **ART. 115 RECINZIONI**

- 1) I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.
- 2) In prossimità dei crocicchi o delle curve la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'U.T. può dettare caso per caso, nella stessa CONC, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente R.E.
- 3) Le recinzioni prospicienti spazi pubblici non devono in alcun caso superare l'altezza di m 2,20, di cui ***la parte inferiore, per un'altezza minima pari a mt. 1,00, è prescritta in elementi ciechi (muratura o simili) e la parte superiore, tenuto conto della zona d'intervento e secondo il parere del responsabile del procedimento, può essere prescritta con elementi a giorno.*** Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della regione o della soprintendenza ai monumenti.

#### **ART. 116 CHIOSCHI – CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI**

- 1) I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare CONC.  
Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.
- 2) È proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'U.T., collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.
- 3) È vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.
- 4) Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme, i permessi saranno rilasciati dal competente compartimento ANAS e dall'ufficio tecnico Provinciale.
- 5) Nelle località di interesse paesistico, l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

## **TITOLO III – Norme Tecnologiche**

### **CAPO I . REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

#### **ART. 117**

#### **NORME TECNOLOGICHE**

- 1) Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività.  
I requisiti normativi sono i seguenti:
  - termici ed igrotermici,
  - illuminotecnici;
  - acustici;
  - di purezza dell'aria;
  - relativi ai servizi tecnologici;
  - relativi all'accessibilità ed alla fruibilità in genere;
  - relativi alla sicurezza;
  - relativi all'impermeabilità e secchezza;
  - relativi alla durabilità;
  - energetici ed ecologici.
- 2) Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.
- 3) Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere, anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.
- 4) Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

#### **ART. 118**

#### **REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI**

- 1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.
- 2) Ai fini suddetti:
  - i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
  - negli edifici a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto praticabile, convenientemente ventilato a meno che la copertura non venga realizzata con materiale isolante.
- 3) Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni permanenti e - nei locali di soggiorno degli alloggi – neppure temporanee.

- 4) L'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli) una temperatura uniforme dell'aria **di 20° C**, anche con una temperatura esterna **di 2° C**.
- 5) Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o d'aerazione, oppure dotati di aeratori o canne di aerazione, **il ricambio d'aria minimo è pari a 0,3 vol/h.**

#### **ART. 119** **REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

- 1) Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impianti visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.
- 2) L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta, oppure di illuminazione artificiale:
  - i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione ;
  - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
  - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti;
  - gli spazi di cottura;
  - i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
  - i locali non destinati alla permanenza di persone.
- 3) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e – se possibile – “la visione lontana”.
- 4) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono essere proporzionate alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, anche parziale.

#### **ART. 120** **REQUISITI ACUSTICI**

- 1) Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti di isolamento acustici richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei a garantire la afonocità.
- 2) Si debbono in ogni caso rispettare i livelli massimi di rumorosità fissati dalle leggi vigenti e **in particolare dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale, approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 3 del 19.02.2007 e pubblicato sul BURAS n. 31, parte terza, del 19.10.2007.**
- 3) Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti, od immessi nei locali degli edifici finitimi o circostanti, od in essi immessi dall'esterno, non superino i livelli compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi prevista.

- 4) **Le relazioni acustiche previsionali, alla luce della zonizzazione acustica comunale, dovranno riportare la zona in cui ricade l'edificio in progetto, il valore limite di emissione e/o di immissione e la dimostrazione della verifica del rispetto di tale limite.**
- 5) **All'atto della conclusione dei lavori dovrà essere presentata, esclusivamente da parte di un tecnico abilitato iscritto nello speciale albo istituito presso l'Assessorato Regionale Tutela Ambiente, la relazione acustica definitiva.**

**ART. 121**  
**REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA**

- 1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire – in tutte le stagioni – di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- 2) L'aerazione di un locale può essere naturale oppure forzata, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.
- 3) L'aerazione forzata è prescritta almeno: per i locali destinati ad uffici; per i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali ricreative; in pubblici esercizi; per i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione; per i servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi); per i locali non destinati alla permanenza di persone, che non hanno una adeguata aerazione; per gli spazi di cabine di cottura.
- 4) I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, debbono avere almeno un serramento esterno dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.
- 5) Le sostanze inquinanti non prodotte dalle persone debbono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.
- 6) Gli edifici ed i sistemi di aerazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

**ART. 122**  
**REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

- 1) Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;
  - distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica;
  - raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
  
  - protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;
  - eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.
- 2) Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:
  - distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;

- distribuzione del gas (di città, metano o liquido);
  - espulsione dei gas combustibili.
- 3) Gli impianti e le attrezzature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitarne la conduzione, la manutenzione e – per le apparecchiature essenziali – anche la sostituzione.
  - 4) Le apparecchiature che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonché i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

|  |
|--|
| <p><b>ART. 123</b><br/> <b>REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIIBILITÀ</b></p> |
|--|

- 1) Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso di interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L. n. 118/1971 ed il regolamento di cui al DPR 27/4/1978 n. 384 nonché la L. n. 13 del 9/1/1989 ed il regolamento di attuazione di cui al DM. LL.PP. 14/6/1989 n. 236 ed art. 77 e seguenti del T.U. dell'edilizia. L'accessibilità alle persone impedite fisicamente nelle loro capacità motorie, visive ed uditive deve essere assicurata nei seguenti casi:
  - nuovi edifici residenziali;
  - nuovi edifici produttivi o misti, a meno che tale accessibilità sia esclusa per ragioni tecniche e di sicurezza o per esigenze operative;
  - edifici (nuovi o recuperati) e spazi (aperti o coperti) a funzione collettiva, la cui fruibilità è estesa a tutti.
- 2) Gli edifici residenziali debbono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti piani agibili;
 

Le unità immobiliari con più di 2 piani agibili f.t. – salvo quelli industriali – debbono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso. Laddove se ne rilevi l'esigenza (per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza) , gli edifici di nuova costruzione debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno;
- 3) Gli arredi debbono poter essere portati negli edifici ed esservi collocati agevolmente attraverso le normali vie di accesso. Laddove non si preveda l'utilizzazione della cabina dell'ascensore o di un montacarichi, per gli edifici di quattro o più piani f.t. è prescritta la dotazione di un paranco od altro apparecchio sollevatore esterno, situato in modo da poter sollevare nei vari alloggi il normale arredo.
- 4) I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, nelle normali condizioni di impiego, non debbono emettere odori od esalazioni in quantità moleste o dannose per le persone. Gli edifici debbono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.
- 5) La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi debbono poter essere effettuate facilmente e celermente.
- 6) Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono subire deformazioni incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

- 7) Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici servizi o nelle loro parti – in condizioni normali – esalazioni, fumi, vibrazioni.
- 8) I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotato di pareti trasparenti ad altezza d'uomo. I serramenti esterni ed interni degli alloggi debbono essere disposti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali. Ai fini della collocazione dell'arredamento, le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.
- 9) Gli alloggi debbono essere sempre dotati almeno: di un servizio igienico con più di 3 apparecchi, di un ripostiglio anche di tipo a soppalco e di uno spazio di cottura (sino a 2 utenti virtuali) o di una cucina (per 3 o più utenti virtuali).
- 10) I locali destinati ad uffici debbono essere dotati di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati (o predisposti per la dotazione) dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio della nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

|   |
|---|
| <b>ART. 124</b><br><b>REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA</b> |
|---|

- 1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
- 2) Gli impianti e in dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc. debbono essere rispettate in particolare le norme C.E.I.
- 3) Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare in caso di incendio l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori.  
L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue o semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire – in caso di incendio – il passaggio di fumi tra i locali contigui di facciata.
- 4) I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.
- 5) I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'esterno e dotati di una parte apribile.
- 6) I parapetti e le superfici vetrate debbono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

- 7) I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a m 1,00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I sopralchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
- 8) Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale – interni ed esterni – non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 9) L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Il Responsabile U.T., sentita la C.E., può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.
- 10) L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, e in generale, quella agli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.
- 11) L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini, ed in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.
- 12) Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi opportunamente posizionati per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25 gradi, la coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

#### **ART. 125**

#### **REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCHENZA**

- 1) Le pareti degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.
- 2) Gli elementi costitutivi degli edifici debbono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non debbono essere irreversibilmente inumiditi da acque meteoriche, né da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.
- 3) La permeabilità all'aria dei giunti fissi od apribili sia dei serramenti che degli altri componenti delle pareti perimetrali deve essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce i locali.

#### **ART. 126**

#### **REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ**

- 1) Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro. Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire – per effetto di trattamenti di disinfezione e di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilabili – danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.



- 2) Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili, specie quelli di servizio, debbono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.
- 3) Gli edifici e i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.
- 4) Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

### **ART. 127 REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI**

- 1) La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dal **D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii., dalla L. 10/91 in quanto applicabile e dai decreti ministeriali che ne attuano le disposizioni.**
- 2) Gli edifici e i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
- 3) Le acque meteoriche **raccolte nei lotti di pertinenza degli edifici nel centro urbano e negli agglomerati civili e industriali non** debbono essere immesse nei collettori **della fogna nera; l'A.C. può autorizzare, qualora lo ritenga opportuno, la loro immissione diretta nella fogna bianca.**  
I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale **debbono** essere immesse **esclusivamente** nei collettori di fognatura **nera e non possono essere recapitate alla fogna bianca o lasciate scorrere in superficie.**
- 4) [ABROGATO]
- 5) [ABROGATO]

## **Capo II – Requisiti degli Impianti**

### **ART. 128 POZZI VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE**

- 1) I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ed a una distanza non inferiore a m 25 ( venticinque ) da questi.
- 2) I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.  
La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquifera (profonda) non inquinata.  
La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.

L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

- 3) Il terreno circostante, per un raggio di almeno m 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo. Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta disposizioni dall'U.T.C.

|   |
|---|
| <b>ART. 129</b><br><b>IMPIANTI IGIENICI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE</b> |
|---|

- 1) Ogni alloggio deve essere munito:
- a) di servizi igienici;
  - b) di una cucina dotata di canna fumaria nonché di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti; è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un canotto comune;
- 2) I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 12 cm ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di gres) o con altro materiale impermeabile.
- 3) Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile debbono essere esclusivamente di rame **o materiale plastico atossico ed ammesso dalle norme; è, in ogni caso, escluso il piombo.**
- 4) I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni. ***Gli scarichi fognari delle acque bianche (meteoriche) devono essere separati da quelli delle acque nere sia all'interno dell'alloggio che nelle superfici di pertinenza (cortili, ecc.). La separazione totale degli scarichi deve essere attuata anche negli edifici non adibiti ad abitazione.***
- 5) Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.
- 6) Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a cm 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname.  
Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm 15 e rifinite internamente con intonaco ben liscio.
- 7) I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.
- 8) La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla CONC.
- 9) Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.
- 11) I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili; analoghe disposizioni valgono per i condotti e gli apparecchi di distribuzione all'interno delle abitazioni.

**ART. 130**  
**DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI**

- 1) I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura **bianca** mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, in cemento o altro materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m verso terra, debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale.
- 2) Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.
- 3) È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

**ART. 131**  
**FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA**

- 1) Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche secondo la L. n. 319 del 10/5/1976 e relativa delibera del Ministero LL.PP. del 4/2/1977.  
La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'U.T., che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (***svuotamento periodico, preferibile specialmente nel centro abitato***, dispersione nel sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.).  
L'U.T. ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state osservate le sue prescrizioni.
- 2) Le fosse settiche debbono essere sempre costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati (lo spazio interposto va riempito con terreno argilloso ben compresso) ed almeno m 10 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.
- 3) Le fosse settiche debbono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacità di almeno mc 2 (con aggiunta di mc 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacità di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacità globale di dette fosse non può essere inferiore a mc 3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.
- 4) Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore di cm 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aerazione di diametro non inferiore a cm 10, da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.  
Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto, e ciò anche se sono brevettate.

- 5) Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:
- una superficie non inferiore a mq 0,60;
  - un doppio chiusino (di lastra metallica o di pietra) a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm 20 riempito con terriccio.
- 6) Le acque chiarificate possono essere diluite in corsi d'acqua di sufficiente portata (*previa autorizzazione della Provincia*) od essere disperse a scopo irrigatorio in una rete di tubi sotterranei collocati alla profondità di almeno 2/3 di metro dalla superficie del suolo, purché il terreno abbia sufficiente capacità di assorbimento, e alla distanza di almeno 30 m da qualunque condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile.
- 7) La costruzione di pozzi neri *o di pozzi perdenti non è mai* consentita.  
I pozzi neri *esistenti* debbono avere un tubo di esalazione di diametro non inferiore a cm. 10, prolungato ad altezza superiore a quella dei tetti vicini; non possono essere provvisti di sfioratore. I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. Alla soppressione dei pozzi neri *ancora* esistenti alla data di entrata in vigore del presente RE sarà provveduto con ingiunzione dell'AC.  
L'AC si riserva tuttavia la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.  
Nella riparazione e nella soppressione di un pozzo nero debbono osservarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e del costruttore, le cautele per la sicurezza degli operai.

#### **ART. 132 CAPPE E CAMINI**

- 1) I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm 12.
- 2) Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.
- 3) Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni.  
Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse.  
I condotti debbono essere completati da comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

#### **ART. 133 FORNI E CAMINI INDUSTRIALI**

- 1) I forni ed i camini industriali debbono avere:
- le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;

- il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente RE, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.

- 2) I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n.857/49.
- 3) Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m 10 dalla pubblica via; avere una altezza non inferiore a m 20 ma superiore di almeno m 6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m 40. Sono equiparati ai camini industriali i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo di esercizio, sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
- 4) Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'AC può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.
- 5) L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico deve essere autorizzata dall'AC; la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

## **Titolo IV - Esecuzione delle opere**

### **Capo I - Misure di Sicurezza**

#### **ART. 134**

#### **ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.**

- 1) Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata data la CONC o l'AUT.
- 2) Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni del RD n. 2105/37.
- 3) Per le strutture in c.a. debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del RD n.2229/39 e successive modifiche ed integrazioni relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato.  
Nell'impiego di strutture precomprese debbono osservarsi le norme approvate con DM 20/12/1947, n.1516 e successive modifiche ed integrazioni.
- 4) Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.
- 5) Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati di legno.
- 6) In zona sismica valgono le prescrizioni di cui alla L. n.1684/62 e ss.mm.ii. e di altre leggi e regolamenti vigenti.

#### **ART. 135**

#### **TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

- 1) Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Responsabile U.T. ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.  
Analogo intervento dell'AC è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.
- 2) Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da eseguire per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva CONC od AUT.  
Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di AUT o di CONC. Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art. 153 del RD n.383/34.
- 3) Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'U.T. può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.
- 4) Se lo stato di pericolo è rilevato dall'AC, l'ingiunzione del Responsabile U.T. deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.
- 5) Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m.2 da questi.
- 6) In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'onorario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di color verde se il transito è ammesso con cautela.
- 7) Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.
- 8) Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

|   |
|---|
| <b>ART. 136</b><br><b>FORMAZIONE DEI CANTIERI</b> |
|---|

- 1) L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione, *se eseguita precedentemente all'inizio dei lavori edilizi*, deve essere autorizzata dall'AC, previa apposita domanda.
- 2) La domanda deve indicare:
  - il suolo pubblico che si deve recintare;
  - l'altezza della recinzione mai inferiore a 3 m.;
  - il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;

- 3) I serramenti di accesso di cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.  
I materiali e i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.
- 4) L'AC può servirsi senza alcun corrispettivo delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.
- 5) Norme diverse possono essere applicate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone.  
In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
- 6) Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'AC, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi, nonché la CONC o AUT.  
Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi dell'AUT o della CONC, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere.  
Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

**ART. 137**  
**PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI**

- 1) Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n.530/127 e del DPR n.547/55, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

**ART. 138**  
**RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE**

- 1) Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.
- 2) L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.
- 3) Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.
- 4) Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

**Capo II - Conduzione dei Lavori**

**ART. 139**  
**DEMOLIZIONI SCAVI E MATERIALI DI RISULTA**

- 1) Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.
- 2) Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
- 3) È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.
- 4) Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.
- 5) I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.  
Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata dall'AC.  
I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, *a discarica autorizzata*.  
Nella discarica i materiali debbono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

**ART. 140**  
**SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI**

- 1) È vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'AC può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.
- 2) Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati devono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

**ART. 141**  
**PULIZIA DELLE STRADE**

- 1) Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 2) Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi



spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

#### **ART. 142**

### **OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO E RIPRISTINO**

- 1) È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'AC.  
Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.
- 2) Il Sindaco, sentita la CE e fatta salva l'applicazione della tassa - se dovuta - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.
- 3) Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'AC avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'AC a spese del titolare dell'AUT o della CONC, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

#### **ART. 143**

### **LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO**

- 1) Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione del Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

#### **ART. 144**

### **OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO PASSI CARRABILI**

- 1) L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'AC, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
- 2) Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di spese pubbliche.
- 3) Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'AC, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

- 4) I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

**ART. 145**  
**RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI**

- 1) L'AC può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
- 2) Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'AC può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragione di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
- 3) Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

**ART. 146**  
**RINVENIMENTI E SCOPERTE**

- 1) Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma del D.Lgs. 42/2004. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidamente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
- 2) In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.
- 3) Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. n. 44/1975 e successive modifiche e integrazioni.

**ART. 147**  
**SERVITÙ PUBBLICHE**

- 1) A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'AC ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti di fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:
  - a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
  - b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico (tranviari e filoviari);

- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od aventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni, e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

- 2) Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.
- 3) Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'UTC.
- 4) Nel caso di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.  
Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'ente interessato affinché possano prescrivere - nel più breve tempo possibile - le cautele del caso.
- 5) Le manutenzioni degli oggetti elencati al punto 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.
- 6) Gli indicatori e gli apparecchi possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati solo se non esistono alternative ragionevoli e con le attenzioni dovute alle caratteristiche degli edifici stessi e dell'ambiente.

|  |
|--|
| <b>ART. 148</b><br><b>NUMERAZIONE CIVICA</b> |
|--|

- 1) Spetta all'AC assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'apposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'AC, *salvo diversa disposizione dell'Amministrazione*.
- 2) Il numero civico va collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2 ai 3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.
- 3) In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte di accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'AC, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.
- 4) In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

## **Capo III - Norme di buona esecuzione**

### **ART. 149 CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI**

- 1) È vietato costruire edifici sul ciglio od alla base di dirupi; su terreni esposti ad inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.
- 2) Quando sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio; ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.
- 3) Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare sul terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o ad altri tipi speciali di fondazioni.
- 4) Le fondazioni debbono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.

### **ART. 150 SALUBRITÀ DEL TERRENO - TERRENI UMIDI**

- 1) Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno già adibito a deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai terreni vicini) ed aver completamente risanato il sottosuolo: l'Ufficiale Sanitario deve comunque dichiarare l'idoneità del terreno all'edificazione.
- 2) Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio: l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

### **ART. 151 CAMERE D'ARIA, INTERCAPEDINI E VESPAI**

- 1) I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria debbono essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.

### **ART. 152 MURATURE**

- 1) Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, usando malta cementizia od idraulica.
- 2) Nelle murature di pietrame è vietato di norma l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi

orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento delle spessore non inferiore a cm 13 e di larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi o fasce non può superare m 1,50.

- 3) Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto, nei calcoli, anche dell'azione del vento e si deve garantire che il carico unitario che su di essi grava mantenga il giusto rapporto col carico del materiale più debole impiegato.
- 4) Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove le spinte non siano eliminate mediante robuste catene.
- 5) In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).

### **ART. 153 SOLAI, COPERTURE E BALCONI**

- 1) I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni m 2,50.
- 2) I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
- 3) I piani in aggetto dei balconi possono essere realizzati in pietra od in c.a.; nel caso di solette in c.a. a sbalzo, queste debbono essere calcolate per sopportare un sovraccarico accidentale di 400 kg/mq, oltre il peso proprio e quello del parapetto.
- 4) È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.
- 5) Le prescrizioni del presente articolo non valgono nel caso di restauro di balconi esistenti, per edifici di interesse ambientale.

### **ART. 154 SCALE**

- 1) Quando servano più di 2 piani o più di due alloggi, le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano; qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della L. n.166/75, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.
- 2) Nel caso di fabbricati aventi non più di due piani f.t., sono consentite l'illuminazione e la ventilazione mediante lucernaio, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione. Vale, però, quanto detto nel primo comma.
- 3) Per quanto attiene dimensioni e caratteristiche le scale dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui alla legge n°13/89 e al D.M. n° 236/89 e D.P.R. 380/2001.

### **ART. 155**

## **RIFINITURE E PAVIMENTI**

- 1) Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per decorare gli ambienti non debbono contenere le sostanze nocive vietate dal RD n.76/23.
- 2) In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

## **ART. 156 ZOCOLATURE E GRONDE**

- 1) I muri intonacati debbono avere una zoccolatura di almeno m 0,50 in pietrame naturale od artificiale, oppure realizzata con cemento ed idrofugo.
- 2) Le gronde degli edifici debbono essere realizzate in c.a. o con strutture atte a garantire l'assoluta stabilità. Esse debbono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.
- 3) Salvo apposite prescrizioni del Piano, la sporgenza delle gronde non può superare i cm. 60 per le strade di larghezza inferiore a m.8; per le strade più larghe valgono le prescrizioni relative agli elementi in oggetto.

## **Capo IV - Norme Igieniche**

### **ART. 157 NORME GENERALI**

- 1) Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.  
A tal fine, chiunque intenda costruire un edificio produttivo, deve indicare - nella domanda di CONC - la natura ed il tipo delle lavorazioni che si intenda svolgere e dare la preventiva dimostrazione che esse non saranno né nocive, né moleste.
- 2) Le attività produttive agricole, industriali od artigianali debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.  
È prescritto a tal fine che:
  - gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
  - gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
  - gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
  - i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinamento né per il suolo né per le acque sotterranee o superficiali.

- 3) Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice civile, RD n.1265/34; L. n.615/66; L. n.319/76), i relativi regolamenti di applicazione, il regolamento comunale di igiene, nonché le circolari in materia del medico provinciale.

**ART. 158**  
**SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI**

- 1) I serbatoi di carburanti e di oli combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo.  
Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitrasvaso, di prevenzione delle perdite ed antincendio.
- 2) L'AC può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

**ART. 159**  
**DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI**

*ABROGATO IN VIRTÙ DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL D.Lgs. 05/02/1997, n. 22,  
CHE QUI SI INTENDONO INTEGRALMENTE RICHIAMATE E VIGENTI*

**ART. 160**  
**RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE**

- 1) Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.  
La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.
- 2) Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.
- 3) Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se di superficie inferiore ai mq 100, debbono essere pavimentate, mentre saranno sistemate con aiuole e viali se di superficie superiore, realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati.

**Titolo V - Norme transitorie e finali**  
**Capo I - Norme Transitorie**

**ART. 161**  
**ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI**

- 1) Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente RE sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.  
Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, il Responsabile U.T. deve **acquisire il parere della A.S.L. competente per territorio, quando previsto dalle norme vigenti.**
- 2) Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE gli interessati debbono provvedere:
  - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
  - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura **bianca** ove questa esista;
  - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.
- 3) Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE debbono essere eliminati:
  - i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 L. n. 166/75;
  - i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;
  - i gabinetti comuni a più appartamenti;
  - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
  - i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.
- 4) In caso di inadempienza l'AC interviene secondo le leggi in vigore.

**ART. 162**  
**REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO**

- 1) Entro un anno dall'entrata in vigore del presente RE tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.
- 2) Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di autorizzazione, a norma del presente RE. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervallo abusivo.
- 3) Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale, sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego della AUT o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

**ART. 163**  
**RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE**

- 1) Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.
- 2) Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'AC può includere l'immobile in un PR e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della L. n. 457/78.



## Capo II - Norme Finali

### ART. 164 PUBBLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1) La pubblicazione del presente RE deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di approvazione, ai sensi di legge, della delibera di adozione definitiva del C.C.

### ART. 165 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Il presente RE si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal **giorno di pubblicazione sul B.U.R.A.S.** della delibera di approvazione **definitiva del P.U.C. o delle sue varianti** ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni o manufatti la cui CONC o AUT viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.
- 2) Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarsi. Pertanto, il titolare della CONC o dell'AUT, prima di iniziare i predetti lavori, deve chiedere una nuova CONC od AUT.
- 3) Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della CONC o dell'AUT, salva in ogni caso - per nuovi interventi - la facoltà dell'AC di applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. n. 1902/152 e successive modificazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

### ART. 166 ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

1) Al momento dell'entrata in vigore del presente RE tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente RE si intendono abrogati.

### ART. 167 VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Quando ragioni contingenti lo richiedono, l'AC ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente RE.
- 2) Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.