

**COMUNE DI  
TOMBOLO**  
(Prov. di Padova)

**P.R.G.**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

PROGETTISTA: arch. S. De Nardi  
IL SINDACO: F. Zorzo  
IL SEGRETARIO:  
IL Responsabile  
del procedimento:

*Lì, Febbraio 2008*



## **TITOLO I**

### **Capitolo I - Norme Generali**

#### **Art. 1 - Contenuto, limiti, validità del Regolamento Edilizio**

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

E' vincolante in quanto non contrasti con norme statali o regionali.

Devono comunque essere osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate, qualora siano prevalenti o integrative rispetto al presente Regolamento.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui Regolamenti di Igiene, Polizia Municipale, Polizia Mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

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

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

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

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

I progettisti, i direttori dei lavori ed i professionisti incaricati del collaudo di opere od impianti devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti agrari, dottori in agraria o scienze forestali, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

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

## TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### Capitolo I - Obbligo di Concessione e Autorizzazione

#### Art. 4 - Concessione edilizia

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

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

- nuove costruzioni, ampliamento e sopraelevazioni;
- demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, di edifici;
- ristrutturazioni edilizie;
- mutamento di destinazione d'uso con opere. Si intendono opere a ciò preordinate qualsiasi intervento, compresi impianti tecnologici anche di limitata consistenza, eseguiti nel termine di un anno precedente o successivo al cambio di destinazione d'uso;
- opere di urbanizzazione;
- impianto sportivi con creazione di volumetria;
- apertura di strade, ponti ed altri manufatti stradali;
- costruzione, modificazione e rimozione di edicole funerarie;
- costruzione, modificazione e rimozione di distributori di carburante;
- scavi e movimenti di terra a carattere permanente;
- sistemazione di aree aperte al pubblico;
- palloni pressostatici e tensostrutture, tutte le strutture assimilabili aventi carattere di permanenza;
- installazione di impianti ripetitori o simili di consistenti dimensioni.

La concessione edilizia va richiesta anche per le varianti cosiddette "essenziali" da apportare alle opere sopraelencate.

#### Art. 5 - Autorizzazione edilizia

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia autorizzazione edilizia per gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti che hanno una limitata incidenza sul territorio e non modificano lo stato fisico delle aree.

Tali sono i manufatti pertinenziali tra i quali rientrano le autorimesse all'interno del lotto edificato, ripostigli, locali di deposito, tettoie e serre fisse non in zona agricola e comunque qualsiasi immobile a servizio del fabbricato principale esistente in modo durevole e subordinato non autonomamente utilizzabile. Sono inoltre da considerarsi pertinenze soggette ad autorizzazione le strutture quali pompeiane, pergolati, gazebi, chioschi da giardino e simili.

Per alcuni degli interventi sopra descritti appositi articoli del presente regolamento definiscono le specifiche tecniche che costituiscono riferimento obbligatorio per i tecnici incaricati della loro progettazione, esecuzione o installazione.

Per quanto attiene gli interventi su aree scoperte sono ritenuti di rilevanza urbanistica e pertanto soggetti ad autorizzazione:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- tende esterne;
- lapidi e cippi commemorativi;
- taglio o piantagione di alberi d'alto fusto in zone riconosciute di particolare pregio paesistico e ambientale dal Piano Regolatore Generale.

## **Art. 6 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività**

Per i sottoelencati interventi, purchè non riguardino immobili ricadenti in zona "A" - centro storico - o comunque non siano assoggettati dalle leggi vigenti e dagli strumenti urbanistici a disciplina espressamente volta alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche-artistiche-architettoniche-testimoniali, può essere presentata denuncia di inizio attività con le modalità prescritte dall'art. 2, comma 60, della Legge n. 662 del 23 dicembre 1996::

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni. ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- impianti tecnologici. che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto in cui insiste il fabbricato.

I lavori relativi agli interventi descritti al punto precedente possono iniziare trascorsi 20 giorni dal deposito della denuncia al Comune.

Unitamente alla comunicazione vanno presentati gli elaborati descritti all'art. 21, una relazione tecnica e l'asseverazione resa da un professionista abilitato che certifichi la conformità dei lavori alle previsioni del P.R.G. e al regolamento edilizio vigenti o adottati ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Il competente settore (ufficio) del Comune ha comunque la competenza a verificare la loro esecuzione e la conformità delle asseverazioni rilasciate.

## **Art. 7 - Interventi liberi e per opere urgenti**

Non sono soggette ad alcuna autorizzazione comunale:

- a) opere di manutenzione ordinaria, così come definite dalla L. 457/78 art. 31 lett. a);
- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere;
- d) demolizione di opere abusive, ordinate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in applicazione dell'art. 15 della legge n. 10/1977 e dell'art. 91- 92 e 93 della L.R. 61/85.

## Capitolo II - Definizione degli interventi

### Art. 8 - OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono opere di manutenzione ordinaria - ai sensi dell'art. 31lett. b) L. 457/78 - quelle che riguardano la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici nonché le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- l'apertura o chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde, dei pluviali, e delle canne fumarie;
- 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 tinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.);
- La costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni.

### Art. 9 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria - ai sensi dell'art. 31 lett. b) Legge 457/78 - le opere di modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti, nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovo o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzione di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione degli infissi esterni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- la modifica dei servizi igienici o tecnologici;
- le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione, nonché le opere necessarie all'attuazione di "programmi di disinquinamento degli scarichi idrici", già autorizzati ai sensi della legge, ed in genere tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

## **Art. 10 - Restauro e risanamento conservativo**

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

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

Rientrano nella categoria dei restauri i seguenti interventi:

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

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

Rientrano nella categoria dei risanamenti conservativi i seguenti interventi:

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

## **Art. 11 - Ristrutturazione edilizia**

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

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

Eccettuato il caso di edifici di pregio oggetto di tutela da leggi statali, regionali od altro, o comunque a insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, la concessione per ristrutturazione può prevedere anche la demolizione.

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

Note:

Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

- le carpenterie in legno;
- le strutture portanti e divisorie a telaio;
- gli archi e le volte in pietra e in laterizio;
- le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno;
- i soffitti e gli altri elementi comunque decorati;
- gli intonaci esterni;
- le cornici di gronda.

Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona e non qualificati.

Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- volumi aggiunti a uso di servizi igienici o altro;
- tamponamenti di aperture;
- archi e loggiati;
- scale esterne;
- strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

## **Art. 12 - Nuova costruzione e ampliamento**

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

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

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

## **Art. 13 - Demolizione**

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

La demolizione dell’immobile rientra nell’ambito della ristrutturazione se è finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime.

La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione. Ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse, comprese le recinzioni, e dei materiali utilizzabili.

## **Art. 14 - Ristrutturazione urbanistica**

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

## Capitolo III - Destinazioni d'uso

### Art. 15 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una zona territoriale omogenea o un singolo immobile.

Le destinazioni d'uso cui i beni immobili sono preposti devono risultare compatibili con la classificazione di zona, con il grado di protezione attribuito e/o con le caratteristiche storico-culturali degli edifici individuati dal Piano Regolatore Generale.

Quest'ultimo determina pure le ipotesi in cui sono escluse modificazioni e quelle in cui è invece possibile, nei limiti definiti dallo stesso strumento generale, procedere a modifiche con o senza opere a ciò preordinate.

Viene comunque escluso il cambio di destinazione in presenza di vincoli a ciò finalizzati.

Per quanto attiene l'immobile singolo o la singola unità immobiliare, la destinazione d'uso risulta dalla licenza o concessione edilizia, dalla classificazione catastale attribuita, dall'organizzazione distributiva del fabbricato.

I predetti criteri di rilevazione non sono tra di loro alternativi ma devono essere utilizzati nell'ordine proposto.

Ai fini del presente Regolamento sono definite le seguenti categorie di destinazione dell'uso degli immobili:

A) Residenziale: intendendo qualsiasi edificio o parte di edificio destinato in maniera stabile ad abitazione, comprendendo anche gli spazi di pertinenza (giardini, parco, posto macchina, ecc.)

In questa destinazione rientrano gli alloggi di servizio o annessi a strutture produttive e gli alloggi collettivi (collegi, convitti, ecc.) .

B) Produttivo: intendendo le strutture destinate ad attività produttive classificabili come industriali o artigianali;

C) Turistico: sono compresi i complessi alberghieri, le sale ristorante, le pensioni, le locande, i motels, i villaggi turistici.

D) Commerciale-direzionale: sono destinati a tale uso gli edifici e/o locali ove si svolge:

commercio al minuto;

commercio all'ingrosso;

locali di somministrazione e vendita di alimentari e bevande;

locali per pubblici spettacoli o intrattenimento, comprese le discoteche e i club privati;

locali per giochi, cure fisiche, palestre private, ecc;

ambulatori medici e di analisi;

chioschi ed edicole;

studi professionali, agenzie ( immobiliari, di viaggi, di pubblicità ) ;

banche;

sedi amministrative e commerciali di società, ditte, imprese, comprese quelle di prestazione di servizi.

E) Rurale: sono compresi i locali, le costruzioni, gli impianti e gli spazi destinati ad attività legate alla coltivazione del fondo, all'agriturismo.

F) Servizi: sono considerate le opere descritte dall'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni.

Vanno inoltre compresi con evidenza sovracomunale i campi da golf, le strutture per i motocross, i maneggi, ecc. .

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

L'elencazione di usi fatta sopra vale anche per la determinazione delle superfici a standard che il privato deve conferire.

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

Salvo diversa previsione delle norme tecniche:

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

È riconosciuta la compatibilità tra la destinazione produttiva, la vendita all'ingrosso, gli ipermercati, le discoteche e i locali di pubblico ritrovo (palestre, bowling, cinema, teatri, ecc.).

Per gli immobili esistenti, ove non esistano particolari indicazioni nel Piano Regolatore Generale è sempre consentita la modificazione d'uso in atto per renderla conforme alla destinazione stabilita dal Piano Regolatore Generale o a quella prevalente nella Z.T.O. in cui l'edificio ricade.

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

I mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività secondo quanto stabilito dalle norme regionali in materia, ai sensi dell'art. 10, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

In carenza della disciplina regionale, i mutamenti d'uso senza opere edilizie sono comunque subordinati al reperimento delle aree a standard e al versamento degli oneri concessori, qualora dovuti, e devono rispettare le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.

#### **Art. 16 - Limitazione degli interventi.**

1. In relazione al grado di protezione assegnato a singoli edifici dal P.R.G., l'entità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente può essere limitato ad una sola parte delle opere rientranti nella singola categoria di intervento, in conformità alle prescrizioni dello stesso P.R.G.

### TITOLO III - AUTORIZZAZIONE ED ONERI

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

#### **Art. 17 - Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizia e/o autorizzazione**

L'istanza di concessione e/o autorizzazione edilizia può essere presentata:

- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile), almeno per le costruzioni che non invadono il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- c) dal superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- d) dall'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile) il quale ha però diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito o nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione, i quali però (ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile) hanno solo il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro (fermo restando che per la manutenzione ordinaria non è richiesta né la concessione né l'autorizzazione e per quella straordinaria, eccettuato quella di edifici vincolati a restauro scientifico, è prevista l'autorizzazione);
- f) i titolari di diritto reali di servitù coattive o anche volontarie (elettrorodotti, acquedotti, teleferiche, piste di sci, ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno solo il diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.
- g) dall'affittuario agrario secondo quanto disposto dalla legge 3.5.1982, n. 203.  
Tutti i soggetti elencati al punto a) e al punto f), per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda probante documentazione o certificazione (contratto redatto e trascritto, nota di trascrizione, certificato notarile, ecc.). Può inoltre presentare domanda di concessione e/o autorizzazione il locatario, solo però per la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile (è prevista la concessione per la manutenzione straordinaria su immobili vincolati da P.R.G. al restauro scientifico).
- h) Il locatario per ottenere la concessione nei limiti del proprio diritto, deve presentare insieme alla domanda il contratto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile o titolo equipollente.

Può ancora richiedere la concessione o autorizzazione edilizia:

- i) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario.

Per dimostrare il proprio titolo tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

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

- il tutore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Per tutti i soggetti elencati ai punti l) ed m), il documento deve attestare il titolo e le copie autenticate del provvedimento amministrativo o giudiziale devono essere allegate alla domanda di concessione.

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

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

### **Art. 18 - Competenza professionale nella redazione dei progetti**

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

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

### **Art. 19 - Domande di concessione o autorizzazione: forma-contenuto**

- 1) Le domande per ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione vanno indirizzate al Sindaco compilate su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo ai sensi di legge, e devono contenere:
  - a) generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
  - b) individuazione catastale dell'immobile (area o fabbricato) interessato dall'intervento;
  - c) indicazione del progettista e suo domicilio;
  - d) indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale, ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti e dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
  - e) dichiarazione sottoscritta del progettista attestante la regolarità e la conformità della domanda e degli elaborati con particolare riferimento agli edifici esistenti;
  - f) eventuale indicazione del Direttore e Assuntore dei lavori;
  - g) eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione, sarà inviata nella residenza del richiedente;
  - h) elenco degli allegati;
  - i) data e sottoscrizione del richiedente o del progettista.
- 2) Alla domanda devono essere allegati:
  - a) la documentazione relativa ai titoli richiesti per ottenere la concessione o autorizzazione;
  - b) gli elaborati tecnici debitamente firmati dal richiedente e dal progettista e la documentazione descritta nel successivo art. 21. Nel caso di domanda per ultimazione dei lavori relativi a concessioni decadute, si può fare riferimento al progetto già approvato e agli atti del Comune;
  - c) le eventuali autorizzazioni, visti, nulla-osta che devono essere rilasciati da altri Enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'Agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici comproprietari o proprietari confinanti, ecc.), o la copia della relativa domanda;
  - d) eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti.
- 3) In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta dal proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio della concessione.

- 4) In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 17. dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale viene pertanto rilasciata la concessione o autorizzazione previo deposito del titolo di acquisto.

### **Art. 20 - Progetto preventivo**

Il privato interessato alla realizzazione di un progetto che risulti particolarmente impegnativo o che presenti comunque problemi di inserimento urbanistico o paesaggistico o di coordinamento con concessioni già rilasciate o in istruttoria, può chiedere al Sindaco una preliminare valutazione.

A tale fine il privato fa pervenire in maniera libera gli studi preliminari, gli elaborati di progetto, plastici, schizzi e una relazione tecnica, idonei ad inquadrare l'opera nel contesto ambientale o urbanistico, prospettando le possibili soluzioni progettuali, i materiali utilizzati e l'inserimento finale, firmati da tecnici abilitati o dal richiedente.

Il parere della Commissione edilizia e la relazione del Responsabile del procedimento si limiteranno a indicare la serie di questioni tecniche e progettuali affrontate, le valutazioni espresse, le prescrizioni particolari alle quali la progettazione esecutiva dovrà fare riferimento e preciseranno quali elaborati tecnici, oltre a quelli definiti dal presente regolamento come obbligatori, dovranno essere presentati per rispondere alle questioni tecniche sopra indicate.

Il parere preventivo non è comunque vincolante per il rilascio della concessione edilizia.

### **Art. 21 - Norme per la presentazione dei progetti**

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

Essi devono in ogni caso comprendere:

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

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il Comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli elaborati, o chiedere altra documentazione integrativa. Sono fatte salve le indicazioni di cui alla L.S. 5 marzo 1990, n.46.

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

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

del cassonetto per la raccolta dei rifiuti; per interventi minori le due planimetrie possono essere unificate;

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

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

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

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

f) almeno due sezioni verticali quotate, in scala 1:100 ortogonali tra loro, con riferimento agli spazi pubblici esterni e del terreno circostante;

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

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

i) riproduzione fotografica della zona interessata dall'intervento;

l) dati metrici completi del progetto con schema planovolumetrico;

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

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

a) relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale e la definitiva sistemazione. E' prescritta la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto su tavola comparativa adottando colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);

b) qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti ai vincoli di cui alla L. n. 1497 del 1939, 431/85 o comunque assoggettati a tutela dal P.R.G., è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento.

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

a) planimetria in scala 1:200 o 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento, con particolare riferimento a eventuali aree pubbliche prospicienti;

b) sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;

c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) l'indicazione dei materiali impiegati.

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

a) planimetria quotata, in scala 1:500;

b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;

c) indicazione di materiali e di colori;

d) documentazione fotografica.

E) Per le opere di urbanizzazione:

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

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;

- c) progetto esecutivo adeguatamente quotato e riportante i materiali usati;
  - d) capitolato speciale.
- F) Per le mostre e i depositi:
- a) planimetria dell'area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.
- G) Per le demolizioni:
- a) piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore (giallo) indelebile le parti da demolire;
  - b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.
- H) Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la modifica di aree a bosco e di alberature di rilievo ambientale, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di nuove strade e la costruzione di manufatti stradali:
- f.1 - relazione tecnica descrittiva
  - f.2 - planimetria, in scale 1:500, 1:1000; 1:2000; quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
  - f.3 - piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.
- I) Per varianti a progetti approvati:
- a) per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate in colore rosso o giallo o con apposite retinature. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche
- L) Per la installazione di impianti ripetitori:
- Per la installazione di impianti destinati alla diffusione delle onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposita concessione al Responsabile dell'Ufficio tecnico allegando i seguenti elaborati:
- a) - planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione della fascia d'onda, gli edifici esistenti, le distanze dai centri abitati e dalle case isolate più vicine;
  - b) - una serie in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente col fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno fino ad un raggio di almeno 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda;
  - c) - lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e altezza da terra;
  - d) - due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda. I predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti dal P.R.G.;
  - e) - eventuale documentazione tecnica richiesta dagli organi competenti.
- Qualora nella zona radioattiva esistano case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare 20 V/mq e quella del campo magnetico 0,02 a/mq.
- La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.
- M) Per gli interventi urbanistici preventivi:
- a) - Per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o richiesti dal Sindaco in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

## **Art. 22 - Destinazione d'uso**

La definizione delle destinazioni d'uso dei locali relativamente alle categorie fondamentali descritte all'art. 15 va rilevato dai professionisti tenendo presenti le seguenti specificazioni:

- a) per gli usi residenziali:
  - a.1) locali abitabili: soggiorno, sala da pranzo, cucina, locale studio, sala lettura, camera;
  - a.2) locali non abitabili (accessori) bagni, wc, cantina, lavanderia, posto macchina, corridoio, disimpegno, vano scale, locale e vano tecnico;
- b) per gli usi produttivi:
  - b.1) locali abitabili: laboratorio, mostra, studi progettazione, uffici, mensa con o senza cucina interna, magazzini;
  - b.2) locali non abitabili: servizi igienici, accessori, volumi tecnici, garage, depositi;
- c) per gli usi direzionali e commerciali:
  - c.1) locali abitabili: ufficio, negozio, studi-mostra, mensa con o senza cucina interna;
  - c.2) locali non abitabili: servizio igienico, volumi tecnici, garage, magazzino o deposito;
- d) per gli usi relativi al turismo collettivo:
  - le stesse descritte alla lettera a) , inoltre finalizzate alle strutture collettive: mostre, uffici, mensa con o senza cucina, magazzini, deposito, guardaroba, portineria, bar, negozi, self-service;
- e) per gli usi agricoli:
  - e.1) se relativa a immobile destinato a residenza si fa riferimento alle indicazioni cui alla lettera a) ;
  - e.2) se relativo alla specifica attività agricola: stalla, deposito, fienile, magazzino, ricovero attrezzi e macchinari servizi igienici;
  - e.3) se relativo ad immobile utilizzato anche per agriturismo, sono richiamabili in parte le funzioni per il turismo collettivo.

## **Art. 23 - Istruttoria sulla domanda**

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

L'Ufficio Tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente la integrazione di dati o elaborati prescritti dai precedenti art. 19 e 21 necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda è regolare, viene sottoposta al parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del settore U.L.S.S.. Il Responsabile Dell'ufficio Tecnico può richiedere per una sola volta documenti integrativi. In questo caso il termine per la decisione decorre dalla data di deposito dei documenti aggiuntivi. Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli Organi Consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non è più necessario un nuovo parere dell'Organo Consultivo.

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

Ultimata favorevolmente la fase istruttoria, il progettista deve presentare la tabella analitica degli oneri dovuti per il rilascio della concessione.

## **Art. 24 - Pareri, visti, nulla osta di altri Enti**

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

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

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

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

Quest'ultima previsione non è proponibile per l'autorizzazione su beni vincolati ai sensi della legge 1089/39 e 1497/39.

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

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

### **Art. 25 - Decisioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico**

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. - 26 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia**

L'atto di concessione o di autorizzazione edilizia deve riportare l'intera procedura, con indicate le prescrizioni alle quali si subordina l'esecuzione delle opere.

L'atto di concessione o autorizzazione deve contenere:

- l'identificazione del titolare della concessione stessa e gli estremi della domanda presentata;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento e delle opere assentite con riferimento alle tavole di progetto; che a parte vengono elencate intendendosi allegate alla concessione o autorizzazione edilizia;
- il richiamo alle N.T.A. dello strumento generale o dello strumento urbanistico attuativo che legittimano e disciplinano l'immobile concessionato o autorizzato;
- gli estremi dei pareri acquisiti e delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale, ovvero l'intervenuto silenzio per decorso dei termini entro i quali il parere doveva essere espresso;

- i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. Il termine massimo per l'esecuzione dei lavori è fissato in anni tre, tuttavia il Responsabile Dell'ufficio Tecnico per considerazioni che devono essere indicate nell'atto di concessione o di autorizzazione può decidere un termine più breve. Possono altresì essere concesse delle proroghe oltre il periodo dei tre anni per fatti estranei all'esecutore dei lavori, quando le caratteristiche tecniche delle opere concesse o autorizzate giustificano il ritardo;

- l'entità e le modalità di corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nel caso di concessioni convenzionate fa parte della concessione anche la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo da trasciversi, pertanto la stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo va fatta prima del rilascio della concessione.

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

La concessione o l'autorizzazione legittima il titolare ad iniziare i lavori nel termine di un anno dalla notifica del rilascio.

Oltre tale termine la concessione o autorizzazione decade.

Se il titolare nei termini non esegue o non completa l'opera deve richiedere una nuova concessione o autorizzazione che interesserà però la parte non ancora eseguita.

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

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

Qualora su un intervento unitario venisse richiesto il rilascio della concessione edilizia, per una parte di esso o stralcio, questa potrà essere rilasciata unicamente affinché lo stralcio risulti funzionale in ogni sua parte, comprese le opere di urbanizzazione.

## **Art. - 27 - Rilascio della concessione o autorizzazione**

La concessione o autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa nei tempi e nei modi di cui all'art. 79 della L.R. 61/85, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.

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

La notifica non è necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'Albo Pretorio, contenente l'indicazione del titolare della concessione e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli Uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.

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

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio della concessione o autorizzazione comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento sindacale.

Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere ed obbligo derivante dalla concessione o autorizzazione.

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

### **Art. 28 - Contributi di concessione**

Al momento del rilascio della concessione vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Comunale di determinazione del contributo stesso.

L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia della concessione edilizia ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nella concessione, non è necessario alcun atto di costituzione in mora.

Non sono dovuti versamenti o conguagli per la concessione relativa ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità della originaria concessione e conformi all'originario progetto.

Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originariamente applicate.

### **Art. 29 - Scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione**

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

Deve comunque trattarsi di opere che rivestono carattere di pubblica utilità e si inseriscono funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali relative alla zona interessata dall'immobile, o che abbiano una loro completa funzionalità e che la loro realizzazione comporti un reale beneficio economico all'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il valore delle opere realizzate superi l'onere derivante dall'applicazione tabellare di cui alla vigente legislazione, il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente.

Lo scomputo dovrà essere perfezionato con relativa convenzione o atto d'obbligo prima del rilascio della concessione edilizia a edificare.

I relativi termini dello scomputo devono essere riportati sulla concessione edilizia stessa.

### **Art. 30 - Oneri per cambio di destinazione**

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

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma, della legge 27 gennaio 1977 n. 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione.

In ogni altro caso è dovuto il conguaglio dei contributi di concessione.

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

E' considerata cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a servizi ed accessori in superfici con destinazioni principali.

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

### **Art. - 31 - Decadenza della concessione o autorizzazione**

La concessione o autorizzazione ad edificare decade nei casi previsti dalla vigente legislazione

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza della concessione, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del Comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il termine di validità della concessione o autorizzazione viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei Lavori deve comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause.

La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del Responsabile Dell'ufficio Tecnico, da notificare all'interessato.

Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali.

### **Art. 32 - Annullamento della concessione o della autorizzazione**

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

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, e tenuto conto di quanto previsto dall'art. 7, comma 1 della legge 7.8.1990, n. 241, il Responsabile Dell'ufficio Tecnico deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tale fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni.

Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, la concessione o autorizzazione.

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

## **TITOLO IV ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'**

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

#### **Art. 33 - Attività preliminari all'inizio dei lavori**

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

- a) comunicare al Responsabile Dell'ufficio Tecnico i dati anagrafici e professionali del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, qualora non vi abbia già provveduto, con l'accettazione degli stessi;
- b) comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- c) predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di adeguate dimensioni con indicati:
  - c.1) la natura dell'intervento;
  - c.2) il nome del progettista, del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori edili e degli impianti;
  - c.3) il titolare dell'atto autorizzativo e gli estremi dello stesso;
  - c.4) la data di inizio dei lavori.
- d) depositare nell'ufficio del Comune in duplice copia e sempre che siano prescritte:
  - d1) la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato e dell'impiantistica, sottoscritta dal committente e dal Progettista, ove necessaria;
  - d2) copia della denuncia depositata al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio armato, e della richiesta di nulla-osta dai Vigili del Fuoco, qualora dovute in relazione alle opere che vengono iniziate;
  - d3) ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il Responsabile dell'Ufficio tecnico può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei Regolamenti Comunali.

#### **Art. 34 - Direttore dei lavori**

Il direttore dei lavori deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di concessione o autorizzazione, o con dichiarazione successiva, ma precedente all'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico. L'eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione di un nuovo direttore.

Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Responsabile dell'Ufficio tecnico dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### **Art. 35 - Organizzazione del cantiere**

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

Il Cantiere deve essere adeguatamente delimitato e recintato almeno nei tratti prospicienti a luoghi di pubblico passaggio; all'ingresso deve essere indicato il divieto di accesso ai non addetti ai lavori.

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

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

Si richiamano, inoltre, le disposizioni contenute nel successivo articolo 36 e seguenti.

### **Art. 36 - Punti di linea e di livello**

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

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua il sopralluogo entro 10 giorni dalla data di ricevimento della domanda e redige in contraddittorio con il committente, il direttore dei lavori ed il responsabile dell'impresa costruttrice, un verbale che richiama i grafici approvati e diventa parte integrante della concessione edilizia.

Il privato può dare avvio ai lavori comunicando al settore (ufficio) comunale competente l'effettivo inizio, decorsi i 10 giorni, entro i quali il Comune deve effettuare sopralluogo, approvando i punti fissi, cui al punto precedente, redigendo in contraddittorio con le parti, il relativo verbale.

Qualora la struttura tecnica non provveda al sopralluogo, il direttore dei lavori trasmette al Comune un'apposita relazione dove sono descritti in dettaglio le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati.

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

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

### **Art. 37 - Inizio e termine dei lavori**

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

La data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella in cui è possibile dichiarare abitabile o agibile l'opera attuata.

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

In mancanza di specifici accertamenti o di diverse risultanze, sono d'ufficio assunte come data di inizio dei lavori quella comunicata dal concessionario ai sensi dell'art. 37 o, in subordine, quella di notifica della concessione o autorizzazione, e come data di ultimazione quella dell'accertamento promosso dal Responsabile Dell'ufficio Tecnico.

### **Art. 38 - Esecuzione delle opere**

Gli interventi edilizi devono essere realizzati in conformità ai progetti approvati e alle prescrizioni particolari contenute nel provvedimento Sindacale.

Ogni variante deve essere preventivamente assentita ad eccezione delle variazioni previste dalle Leggi vigenti.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora per cause non dipendenti da volontà degli operatori si verificassero dei crolli non previsti, il Direttore dei Lavori deve sospendere ogni ulteriore intervento, salva la necessità di tutelare la incolumità pubblica o privata o per indifferibili esigenze tecniche, e presentare esauriente relazione al Responsabile Dell'ufficio Tecnico in particolare sulle cause del crollo.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, qualora ritenga involontario il crollo, può autorizzare la ripresa dei lavori e la ricostruzione in conformità al progetto approvato impartendo eventuali nuove prescrizioni e modalità esecutive.

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

### **Art. 39 - Visite di controllo**

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico esercita la prescritta vigilanza sugli interventi edilizi ed urbanistici mediante funzionari ed agenti municipali appositamente delegati, i quali hanno diritto di libero accesso agli immobili.

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

Nel caso che gli Agenti incaricati incontrino ostacoli od opposizioni sospendono la visita e redigono apposito verbale da trasmettere al Responsabile Dell'ufficio Tecnico e alla Autorità giudiziaria.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico potrà ordinare la immediata sospensione dei lavori e chiedere alla Autorità Giudiziaria apposito mandato e la assistenza della Forza Pubblica.

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

### **Art. 40 - Ordinanza di sospensione dei lavori**

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico ordina la immediata sospensione dei lavori nei seguenti casi:

- a) inizio o prosecuzione di lavori senza la nomina o la accettazione del direttore dei lavori, o in caso di mancato deposito dei documenti di cui all'art. 33;
- b) esecuzione dei lavori privi di concessione o autorizzazione o dopo la notifica del provvedimento di annullamento o di decadenza delle stesse;
- c) esecuzione di opere non conformi ai progetti approvati o alle prescrizioni impartite nella concessione o autorizzazione, nonché alle disposizioni impartite con verbale di inizio dei lavori;
- d) esecuzione dei lavori in mancanza di visti, nulla osta, autorizzazioni richiesti dalla vigente legislazione.
- e) ogni altro caso previsto dalla legge o dal presente Regolamento.

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

Nel caso di leggerezza difformità rispetto al progetto, può consentire la ripresa dei lavori autorizzati con riserva degli accertamenti e delle determinazioni definitive a lavori ultimati.

Nel caso di inosservanza dell'ordine, il Responsabile dell'Ufficio tecnico può apporre i sigilli al cantiere.

Per violazioni particolari (mancata nomina del Direttore Lavori, obbligo di preventive demolizioni, mancato deposito di documentazioni richieste, ecc.) l'ordine di sospensione avrà efficacia fino all'adempimento delle attività prescritte.

#### **Art. 41 - Provvedimenti per opere abusive**

Qualora sia accertato che le opere realizzate sono state eseguite in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione, il Responsabile dell'Ufficio tecnico applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione previa, in ogni caso, la notifica della diffida a demolire, e trasmette rapporto alla competente Autorità Giudiziaria.

Se viene presentata domanda di sanatoria, il procedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative è sospeso fino alla decisione sulla predetta domanda.

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

Il procedimento sanzionatorio può essere sospeso se è pendente ricorso avanti al Giudice Amministrativo sul diniego di sanatoria o sulla legittimità degli atti.

#### **Art. 42 - Ultimazione lavori**

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Responsabile Dell'ufficio Tecnico utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

I documenti necessari per verificare la conformità delle opere realizzate al progetto e per richiedere la certificazione di abitabilità e agibilità sono i seguenti:

- a) certificazione del direttore dei lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, che attesta la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b) certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica rilasciata dal direttore dei lavori ovvero dall'impresa esecutrice, i quali ciascuno per la propria parte, dichiarano la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
- d) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
- e) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
- f) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie.

Nei casi in cui sia necessario vanno allegati:

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

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

#### **Art. 43 - Certificato di abitabilità**

Nessuna costruzione può essere occupata senza autorizzazione d'uso rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico o tacitamente assentita ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per l'occupazione di edifici nei quali siano stati eseguiti interventi di demolizioni con:

- ricostruzione;
- ampliamento e/o sopraelevazione;
- restauro e ristrutturazione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso (con opere).

Il certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico o tacitamente assentito vale per la destinazione d'uso richiesta e concessionata, certifica che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità.

In detta certificazione è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.

La struttura (ufficio) comunale competente acquisita la dichiarazione di ultimazione lavori completa della documentazione descritta all'art. 42 nei 30 giorni successivi può verificare la conformità delle opere al progetto approvato e la validità delle soluzioni tecniche realizzate per quanto attiene l'aspetto igienico-sanitario con riferimento agli elementi oggettivi definiti e alle modalità di controllo proposte nelle schede allegate.

Nell'ipotesi fosse stata presentata una documentazione incompleta nelle dichiarazioni o attestazioni può essere richiesta per una volta l'integrazione della documentazione.

Ove non si provveda a visita ispettiva da parte del settore (ufficio) comunale competente l'abitabilità si intende acquisita trascorsi 45 giorni dalla presentazione delle richieste, completa delle attestazioni e certificazioni di cui all'art. 42. Nei successivi 180 la struttura comunale competente può ispezionare la struttura realizzata ed eventualmente richiedere al la dichiarazione di non abitabilità.

La dichiarazione di non abitabilità o agibilità va pure comunicata agli Enti erogatori di servizi pubblici che ai sensi dell'art. 45 della Legge 47/85 devono a loro volta revocare i contratti di fornitura già sottoscritti.

Il certificato di agibilità per le strutture produttive risponde ai soli fini edilizi mentre l'esercizio della specifica attività, soggetto alla vigilanza sanitaria, potrà iniziare solo a seguito di denuncia e relativo nulla osta del settore Igiene Pubblica dell'ULSS, verificato il rispetto della normativa particolare.

Trasferimenti, nuovi insediamenti, ristrutturazioni produttive che avvengano anche senza opere devono essere comunque comunicate al settore igiene pubblica dell'ULSS che potrà proporre ispezioni, accertamenti sulla permanenza delle condizioni igieniche sanitarie. Spetta comunque al Responsabile dell'Ufficio tecnico il rilascio di idoneo provvedimento autorizzatorio.

#### **Art. 44 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità**

Le condizioni di non abitabilità e di non agibilità di un fabbricato sono dichiarate dal Responsabile dell'Ufficio tecnico che, acquisito il parere del settore Igiene pubblica dell'ULSS e a seguito di verifica tecnica da parte della struttura comunale competenze riscontra condizioni che ove fossero state riconosciute in sede di rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità non avrebbero consentito di esprimere parere favorevole.

Per le abitazioni esistenti devono ricorrere almeno (o più di una) uno delle seguenti situazioni:

- 2a. rispetto alle condizioni igieniche e sanitarie:
  - la mancanza di acqua corrente;
  - la mancanza di servizi igienici interni all'abitazione;

- la mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- 2b. rispetto all'utilizzo dei locali:  
non ci sia un ricambio d'aria sufficiente per altezze medie dei locali inferiori a m. 2,20 o per una superficie inferiore a metri quadrati 28 per alloggio occupato da una persona e a metri quadrati 38 per due persone (D.M. 5 luglio 1975);
- 2c. rispetto alla destinazione d'uso dei locali siano utilizzati impropriamente sottotetti, seminterrati, rustici, box, ecc.;
- 2d. rispetto a situazioni di pericolo: quando l'edificio sia interessato alla presenza di gas, materiali ecc. pericolosi, nocivi e/o inquinanti.

Per le strutture produttive: la dichiarazione di non agibilità originaria o successiva può essere dichiarata quando non siano rispettate le specifiche norme di sicurezza richieste dalle attività particolari che vengono svolte nell'immobile e siano verificate situazioni analoghe a quelle descritte al punto 2.

La dichiarazione di non abitabilità o di non agibilità comporta per il Responsabile dell'Ufficio tecnico l'obbligo di ordinare lo sgombero dell'immobile dalle persone e/o animali, impedire l'accesso, imporre a chi ha ingenerato il pericolo di porre rimedio e di compensare il danno eventuale di persone terze.

Ad eccezione delle ipotesi di pericolo alla pubblica incolumità, per le quali può intervenire direttamente il Comune, salvo rivalsa per le spese sostenute, al privato è richiesta la presentazione di un apposito progetto la cui procedura di approvazione è identica a quella definita agli artt. 21 e seguenti del presente Regolamento.

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

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

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

Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza interventi edilizi, deve essere chiesto un nuovo certificato nella ipotesi che per la nuova destinazione siano richieste condizioni igienico sanitarie diverse da quelle precedenti.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità - agibilità il Comune assegna all'immobile il numero civico consegnando la relativa piastrina che dovrà essere applicata a cura e spese del privato interessato.

## TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA

### Art. 45 - Composizione e costituzione

La Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto e da membri eletti in numero di cinque, dal Consiglio Comunale, oltre due membri esperti in beni ambientali ai sensi della L.R. n. 63 del 31 ottobre 1994, sempre eletti dal Consiglio comunale.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco o un suo delegato;
- il Responsabile Dell'ufficio Tecnico , o un suo delegato.

I cinque membri eletti e i due membri esperti in beni ambientali sono nominati dal Consiglio Comunale, con due distinte votazioni e con voto limitato a uno.

La prima votazione per le nomine dei cinque membri, la seconda per la nomina dei due membri esperti in beni ambientali.

Almeno un terzo dei componenti deve essere residente nel Comune.

Durano in carica quattro anni e sono rieleggibili: esercitano comunque le loro funzioni fino all'entrata in carica dei successori.

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

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

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco, o da suo delegato; esercita le funzioni di segretario il Tecnico Comunale che dovrà stendere apposito verbale di ogni seduta, o altro funzionario nominato dal Responsabile Dell'ufficio Tecnico.

Le riunioni e il funzionamento della Commissione Edilizia sono disciplinati dal Regolamento 12 febbraio 1911, n. 297, capo II titolo III, e dal T.U.L.C.P. n. 383 del 1934, in quanto applicabili.

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

### Art. 46 - Attribuzioni

La Commissione edilizia esprime il proprio parere, successivamente alla verifica di conformità svolta dall'Ufficio comunale competente, con riferimento agli aspetti architettonici e compositivi delle opere edilizie o degli interventi proposti; verifica il loro perfetto inserimento nell'ambiente urbano, ambientale e paesaggistico; riserva attenzione alle tipologie, ai materiali e ai colori; verifica le destinazioni d'uso previste e la fruibilità del progetto, per quanto attiene l'eliminazione o la riduzione delle barriere architettoniche.

La Commissione edilizia entro i termini definiti all'art. 23 può richiedere all'Ufficio preposto all'istruttoria un approfondimento, che non comporta tuttavia l'interruzione dei termini, limitatamente alle problematiche richiamate al successivo art. Competenze della Commissione.

### Art. 47 - Competenze

La Commissione edilizia esprime un parere obbligatorio su tutte le pratiche proposte dai soggetti legittimati che richiedono al Responsabile Dell'ufficio Tecnico il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Sono inoltre sottoposte all'esame della Commissione Edilizia:

- le varianti a concessioni o autorizzazioni già rilasciate;
- le proposte di annullamento di concessioni o autorizzazioni anche tacitamente assentite;
- le determinazioni su opere abusive;
- gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.

Alla Commissione Edilizia possono essere richiesti pareri:

- in merito ad opere pubbliche di competenza comunale;
- alla modifica degli strumenti urbanistici generali, delle Norme tecniche e del regolamento edilizio.

La Commissione Edilizia integrata dagli esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente esprime pareri obbligatori in merito a:

- autorizzazioni ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/39 per gli interventi che ricadono in ambiti soggetti a tutela paesaggistico-ambientale;
- alla determinazione dell'indennità prevista dall'art. 15 della stessa legge 1497/39 sia nell'ipotesi di danno ambientale come per il solo profitto conseguito;

La Commissione edilizia esprime altresì pareri vincolanti in ordine alla restituzione in pristino o demolizione di interventi abusivi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo su immobili non vincolati compresi nella zona omogenea di tipo "A".

#### **Art. 48 - Regolamentazione interna**

La convocazione della Commissione Edilizia è disposta dal suo Presidente con avviso ai componenti fatto pervenire almeno tre giorni prima della riunione.

Il Responsabile dell'Ufficio preposto al settore (Ufficio) urbanistica predispone l'ordine del giorno distinguendo quali argomenti devono essere trattati in Commissione Edilizia allargata ai componenti esperti in bellezze naturali e in tutela dell'ambiente.

L'ordine del giorno, che va allegato all'avviso di convocazione, precisa il tipo di intervento edilizio, il nome del richiedente.

Per la validità delle sedute è richiesta la presenza del Presidente e della metà dei componenti.

Le riunioni non sono pubbliche.

Possono essere sentiti i tecnici redattori del progetto in esame.

La Commissione edilizia può svolgere sopralluoghi se dai componenti è richiesto e risulta utile un più approfondito esame dell'opera per la quale è richiesto il parere.

Il parere è assunto a maggioranza dei componenti presenti alla seduta della Commissione.

Nelle ipotesi in cui opera la Commissione edilizia integrata i pareri possono essere assunti solo se presenti entrambi i componenti esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

La loro presenza modificherà il numero dei componenti per dichiarare regolare la seduta e per esprimere il parere.

I singoli commissari possono chiedere che sia verbalizzato il motivo del proprio voto contrario o della astensione.

Il parere degli esperti in bellezze naturali e di tutela dell'ambiente va verbalizzato anche se favorevole.

Le loro valutazioni vanno puntualmente indicate anche nell'autorizzazione, ex art. 7 della Legge 1497/39, che il Responsabile Dell'ufficio Tecnico trasmette alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

I pareri sono sottoscritti da tutti i membri della Commissione edilizia e dal Segretario.

#### **Art. 49 - Adunanze**

La Commissione comunale di edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta ogni 30 giorni. Il Presidente può comunque disporre la convocazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità.

La convocazione è obbligatoria qualora la maggioranza dei componenti eletti ne faccia domanda scritta indicando gli argomenti da trattare.

L'invito a partecipare alle adunanze dovrà essere comunicato ai membri della Commissione almeno due giorni liberi prima di quello fissato per l'adunanza stessa.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno tre membri in carica, oltre al Presidente o chi ne fa le veci.

Qualora siano trattati argomenti in cui si trovi comunque interessato uno dei componenti la commissione, questi deve assentarsi durante la discussione e non partecipare alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere verbalizzata.

Se per qualsiasi motivo la Commissione edilizia non dovesse esprimere il proprio parere sulle pratiche che le vengono sottoposte, se ne darà atto a verbale con indicazione dei motivi del rifiuto.

Il Responsabile Dell'ufficio Tecnico, salva ogni altra iniziativa, potrà egualmente adottare i provvedimenti di propria competenza motivandoli adeguatamente.

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

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

## TITOLO VI REQUISITI DEGLI AMBIENTI

### **Art. 50 - Classificazione dei locali.**

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili ai fini del presente Regolamento tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà:

- soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale di gioco, palestre;
- laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici di cura e ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavori, cucine collettive;
- parti di garages non destinate solo al posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono considerati locali non abitabili quelli la cui permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

- servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro, le cuccette o camere di cottura, con una superficie massima di mq. 6.00;
- archivi in genere, garages, magazzini, depositi;
- scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni;
- magazzini, cantine, ripostigli e depositi in genere;
- garages di solo posteggio;
- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- lavanderie, stenditoi e legnaie;
- locali interrati o seminterrati ( taverna o simili).

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia.

Per i fabbricati residenziali ricadenti all'interno delle zone "D5" e degli ambiti delle attività schedate ai sensi della L.R. 11/87, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31, lettera a), b), c), d) della L. 431/85 (ora art. 3 D.P.R. 380/2001), escluso il cambio d'uso anche parziale.

Per i medesimi fabbricati, purchè unifamiliari o bifamiliari, è ammesso inoltre l'ampliamento "una tantum" di 150 mc per adeguamento igienico sanitario.

### **Art. 51 - Parametri abitativi**

***1. Tutti gli alloggi, oggetto di intervento, dovranno essere dotati delle seguenti superfici minime (superfici nette):***

- a) zona giorno: costituita da soggiorno, cucina connettivo di mq. 20,00;***
- b) zona notte: costituita da una camera da letto di mq. 14,00, W.C. e connettivo.***

***Il locale servizio igienico dovrà essere dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno.***

***Complessivamente le superfici minime nette non potranno essere inferiori a mq. 45.***

***La zona giorno e la zona notte dovranno essere fisicamente separati da murature divisorie.***

***2. Gli alloggi con superfici nette pari a mq. 45 e, comunque, costituiti da una sola camera da letto non potranno rappresentare più del 20% del totale del numero degli alloggi previsti in progetto.***

*Fatte salve le misure minime per la zona giorno di cui sopra, gli altri alloggi dovranno essere dotati di almeno due camere da letto di cui una di almeno mq. 14.*

*Le altre camere da letto dovranno, comunque, essere non inferiori a mq. 9.*

3. *Ogni alloggio, oltre alle superfici minime di cui sopra, dovrà essere dotato di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 15,00.*

4. *Le misure minime di cui sopra non si applicano agli interventi di risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia sui fabbricati gravati da un grado di protezione.*

*Per tali fabbricati sono sempre recuperabili le unità immobiliari storicamente accertate e consolidate.*

*Negli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti una nuova suddivisione e nuova caratura delle unità immobiliari, dovranno comunque rispettarsi le misure minime complessive di mq. 45 di cui sopra.*

*Non si applicano invece le limitazioni di cui al precedente punto 2.*

## **Art. 52 - Locali abitabili**

Fatte salve le norme di affinamento contenute nelle “Norme tecniche di attuazione” del P.R.G. relativamente alle singole zone omogenee e ai singoli gradi di protezione, i locali di abitazione permanente di cui al precedente art. 50 devono avere:

- 1a. superficie minima di pavimento di almeno mq. 9.00 con la larghezza minima di ml. 2.00;
- 1b. altezza interna minima utile non inferiore a ml. 2.70 (riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli) per le nuove edificazioni, salvo diverse disposizioni contenute nelle “Norme tecniche di attuazione” del P.R.G. relativo alle singole zone;
- 1c. superficie d’illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l’esterno, pari almeno a 1/8 della superficie di pavimento del locale.

Nel caso di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate o migliorate le caratteristiche dimensionali. In particolare, negli alloggi preesistenti, e per loro ampliamenti, è consentita la conservazione delle superfici, altezze e forometrie preesistenti nonché l’eventuale riduzione tecnicamente necessaria per la sostituzione dei solai o per l’introduzione di isolamenti termici o acustici previo parere favorevole del Responsabile del S.I.P. dell’U.L.S.S.

Le altezze interne vanno misurate sulla verticale tra il piano di calpestio e l’intradosso del solaio, senza considerare eventuali travature a vista.

### **Soppalchi:**

La realizzazione di soppalchi è ammessa purchè siano rispettati i seguenti requisiti minimi:

- la superficie del soppalco non potrà superare il 33% della superficie dei locali sottostanti;
- le superfici a soppalco dovranno essere collegate direttamente ai locali sottostanti;
- l’altezza media del soppalco non potrà essere inferiore a mt. 200,
- l’altezza dei locali sottostanti il soppalco non potrà essere inferiore a mt 2,40;
- l’altezza media del locale su cui viene ricavato il soppalco non potrà, quindi, essere inferiore a mt.(2,00+2,40) = mt. 4,40;
- il soppalco e le superfici su cui lo stesso prospetta debbono costituire un unico locale.

La cucina oltre che di finestra, deve essere dotata di canna di esalazione ed eventualmente anche di canna fumaria (che deve terminare oltre il colmo del tetto).

Inoltre, l’angolo – cottura deve essere ventilato naturalmente da un foro di almeno 100 centimetri-quadri (posto a filo del pavimento) per poter favorire la combustione ed assicurare una sufficiente quantità di ossigeno presente nel locale stesso (vedi Norme UNI – C.I.G. n. 7129/’92 e successive modifiche e/o integrazioni).

L'eventuale angolo-cottura presente nel soggiorno deve essere ampiamente aperto verso lo stesso e munito di canna di esalazione indipendente prolungata sin sopra il tetto (ai sensi della legge n. 257 del 27.03.1992 si fa divieto di utilizzo del "cemento-amianto", in particolare di : lastre di amianto piane o ondulate, tubi in amianto, canalizzazioni e contenitori per il trasporto e lo stoccaggio di fluidi, ad uso civile e industriale).

Per quanto riguarda la ventilazione naturale e continua dell'angolo-cottura vedi comma precedente.

### **Art. 53 - Locali ad uso collettivo**

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed altre simili attività, possono essere derogate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, con un minimo di 5 ricambi ora;

Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3.00. Per i negozi alti almeno ml. 4.60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2.20.

Per i piani terra è prescritta l'altezza minima di m. 3.00, riducibile a m. 2.70 quando vi sia necessità di adeguamento costruttivo alle caratteristiche preesistenti o di edifici contigui. Sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del locale per essere agibili devono avere un'altezza minima di m. 2.00.

Devono comunque essere osservate le particolari disposizioni prescritte dalle Leggi e Regolamenti vigenti.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

### **Art. 54 - Locali per i servizi igienici**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4.50, con larghezza minima di mt. 1.40;
- b) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0.80

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2.00.

E' consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici ad eccezione della cucina e/o stanza da pranzo e dal soggiorno.

Quando l'alloggio sia provvisto di più di un locale di servizio igienico, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati, i rimanenti dovranno essere di superficie non inferiore a mq. 2.00.

In conformità all'art. 18 della legge 27 maggio 1975, n. 166, è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

Tale sistema di aerazione artificiale sarà costituito da una condotta di esalazione sfociante sul tetto, munita di elettro aspiratore con accensione comandata dall'interruttore della luce elettrica adeguatamente temporizzata per assicurare i ricambi di aria per ogni utilizzo.

Eventuali soluzioni alternative devono essere approvate dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica.

- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente distinta ventilazione primaria e secondaria.
- c) E' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera (vedi Norme UNI – C.I.G. n. 7129/'92 e successive modifiche e/o integrazioni) nei servizi-igienici e/o stanze da bagno.  
I vasi di latrina devono essere forniti di chiusura idraulica permanente e di apparecchi di cacciata d'acqua di portata adeguata e di sistema di ventilazione del sifone.  
Nei servizi- igienici collocati in locali a tetto non piano, gli accessori dovranno essere collocati in modo tale che non conseguano danni alle persone che ne usufruiscono.

### **Art. 55 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti**

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1.20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1.00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Sono principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad un stesso alloggio è ammessa la larghezza minima di mt. 0,90. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore ad 1/5 di quella del vano scale.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scale soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con più di tre livelli, deve essere previsto l'impianto di ascensore. L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota anche inferiore a ml. 1.00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1.00, eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

In conformità all'art. 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166, è consentita la realizzazione di scale e di relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

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

Sono comunque fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

### **Art. 56 Corridoi e disimpegni**

I corridoi e di disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata a ml. 2.40.

La larghezza minima è fissata in ml. 1.00.

Per i locali di uso collettivo tale larghezza minima è portata mt. 1.50 e l'altezza minima a mt. 2.70.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.

### **Art. 57 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati**

I locali seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2.20 ed essere aerati anche mediante bocche di lupo di superficie pari almeno a 1/12 della superficie di pavimento.

I locali nei piani seminterrati o interrati, se adibiti ad attività o aperti al pubblico, devono avere gli stessi requisiti dei locali al piano terreno.

Essi non possono mai essere adibiti ad uso abitazione anche se preesistente.

L'uso dei sotterranei per abitazione diurna, come cucine, forni, laboratori, uffici, magazzini di vendita, servizi e simili, sarà concessa purchè venga realizzato idoneo impianto di areazione e climatizzazione.

I locali sotterranei nei quali si svolgono attività che producono odori, esalazioni, ecc., devono essere forniti di opportune canne di sfiato, prolungate fin sopra il tetto dell'edificio.

*Per i locali adibiti ad autorimessa, (vedasi successivo art. 73), fatto salvo il rispetto della normativa antincendio, gli spazi di manovra degli autoveicoli dovranno avere una larghezza minima pari a mt. 6,00 ed essere agevolmente collegati con la pubblica via di accesso*

#### **Art. 58 - Edifici rurali**

Nel corpo di edifici residenziali siti in zone agricole sono ammessi locali ad uso fienile, granaio e simili a condizione che siano introdotti accorgimenti tali da evitare ogni inconveniente di carattere igienico-sanitario.

Non è comunque consentito destinare ad abitazione locali sovrastanti la stalla o in diretta comunicazione con la stessa.

#### **Art. 59 - Impianti a servizio dell'agricoltura**

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

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

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

Tutte le stalle debbono essere provviste di concimaia con fondo e pareti impermeabili.

Debbono comunque essere rispettate le distanze ex DGR 7949/89 (riportate all'art. 34 delle N.T.A.)

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, sentito il settore di Igiene Pubblica dell'ULSS, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Depositi e ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, sono permessi solo in aperta campagna, purché provvisori e limitati ai bisogni del podere.

Per gli allevamenti a carattere industriale si richiamano le disposizioni della L.R. n. 24 del 05 marzo 1985 e della D.G.R. 7949/89.

L'esistenza di eventuali annessi rustici in zone residenziali, compresi i ricoveri per gli animali, non impone l'obbligo di osservare le distanze di natura igienico-sanitaria per la costruzione di nuovi edifici, qualora siano adottate soluzioni tecniche atte ad evitare inconvenienti igienico sanitari.

Gli impianti tecnologici fissi, quali silos per foraggio o altro, devono essere posti a non meno di mt. 5.00 dal confine di proprietà.

#### **Art. 60 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e i laboratori in genere devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento.

Sono considerati locali abitabili i locali definiti tali dal presente Regolamento.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della legislazione in materia. In particolar modo dovrà essere garantito un servizio igienico e una doccia ogni 10 operai.

#### **Art. 61 - Rifornimento idrico**

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.

Quando sono previste destinazioni d'uso produttive o agricole dovrà essere verificata e descritta in apposita relazione, la possibilità di un impianto di distribuzione per acqua non potabile collegato ad un serbatoio di raccolta delle acque piovane.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia e il Responsabile di settore U.L.S.S. può imporre la realizzazione di tale impianto sia nel caso di nuove costruzioni che di interventi edilizi su edifici già esistenti. Può altresì disporre che sia comunque previsto un serbatoio di riserva anche per le acque potabili con apposito sistema per la loro immissione nella rete interna.

#### **Art. 62 - Definizione di particolari elementi architettonici**

Si danno le seguenti definizioni:

- a) cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a ml. 2.50, e tale che il rapporto tra l'area del cortile e l'area delle pareti che la circondano non sia superiore a 1/4; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calcolo;
- b) lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla quota più bassa di calpestio del lastrico;
- c) chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;
- d) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad un fronte del fabbricato.

#### **Art. 63 - Cortile e lastrici solari**

I cortili e i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma della superficie dei muri che li rinchiodono (misurandosi le altezze da terra, anche nel caso di cortili aperti da vetri).

La superficie del cortile deve considerarsi al netto da quella delle proiezioni orizzontali dei balconi di poggiali purchè la somma di quest'ultimo non superi il 20% dell'area del cortile stesso.

Ove l'area di un cortile appartenga a diverse proprietà, tutte le parti che lo compongono devono essere vincolate a tale destinazione con convenzione da stipularsi tra i rispettivi proprietari a loro spese, per atto pubblico da trascriversi e con l'immobile del Comune, al quale spetterà copia legale dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione.

I muri divisorii di proprietà non dovranno superare m. 2.50 di altezza. Resta vietata la fabbricazione nei cortili di qualsiasi costruzione provvisoria o stabile.

Per i cortili di forma oblunga, nella superficie non verrà computata una lunghezza superiore al doppio della larghezza; in quelli che (a motivo dei salienti formati dal loro perimetro) hanno per superficie un aggregato di parecchie aree, saranno considerati utili solo quelle porzioni la cui profondità non superi la propria larghezza, trascurandosi il di più.

Il suolo dei cortili, anche nelle case esistenti, deve essere sistemato e pavimentato in modo da assicurare lo scolo delle acque.

Nel caso di cortili delimitati di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml. 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo.

#### **Art. 64 - Chiostrine**

Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

La superficie non deve essere inferiore a 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve iscrivere un cerchio del diametro di ml. 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio.

#### **Art. 65 - Cavedi o pozzi di luce**

La costruzione di cavedi è ammessa solo ed esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, anticamere e corridoi di disimpegno.

Le pareti che li delimitano non dovranno avere altezza (media) superiore a 5 volte il diametro del circolo iscritto, nè il diametro stesso potrà essere inferiore a m. 2.00.

L'altezza si misura dal piano del pavimento del più basso locale illuminato dal cavedio.

Qualora si voglia coprire un cavedio con lucernari a vetro, bisogna lasciargli, alla sommità, un'apertura libera verticale, pari all'area del cavedio stesso.

A giudizio dell'Autorità comunale, sentiti i competenti uffici, potranno essere ridotte le aree dei cavedi a servizio esclusivo di latrine e bagni annessi a singole camere d'albergo, ossia qualora la circolazione dell'aria sia garantita da aperture sul piano di base o da areazione meccanica.

## **TITOLO VII - INTERVENTI EDILIZI**

### **Art. 66 - Intervento edilizio diretto**

Nei casi in cui non ricorra l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo il Responsabile Dell'ufficio Tecnico autorizza l'intervento edilizio diretto (I.E.D.).

Il Concessionario, nel caso si verifichi la necessita di completare singole opere di urbanizzazione, dovrà provvedere alla realizzazione delle stesse, salvo che la Amministrazione non ne assuma l'onere a proprio carico.

Qualora il rilascio della singola concessione sia subordinato ad una progettazione unitaria dell'edificio con l'intorno (cortina continua, piazza, corte), per gli edifici non oggetto di intervento devono essere descritti gli elementi caratterizzanti (prospetti, copertura, quote di livello, materiali, etc.), in modo da poter controllare preventivamente la compatibilità delle proposte di progetto con le caratteristiche morfologiche dell'edificio circostante.

Nel caso che il P.R.G. indichi unità minime di intervento, è consentita la realizzazione delle opere per stralci funzionali: a tale fine è necessaria la presentazione di un progetto di massima esteso all'intera unità minima e un progetto esecutivo riguardante lo stralcio proposto che porta essere approvato a condizione che non ne derivino situazioni estetiche o architettoniche inaccettabili.

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salva la necessità di rispettare le tipologie edilizie in atto nella zona o gli allineamenti con preesistenti edifici circostanti, e salvi altresì i casi di ampliamento e di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti all'esterno o all'interno del volume edilizio gli spazi per parcheggio di autoveicoli nella misura prevista dalla vigente legislazione.

Tali spazi devono essere reperiti anche nei casi di ristrutturazione e ampliamento con aumento delle unità immobiliari, e cambio d'uso in edifici esistenti. Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile Dell'ufficio Tecnico, potrà esserne prevista la monetizzazione.

Quando è consentito l'intervento edilizio diretto ma il P.R.G. determina solo l'indice di edificabilità territoriale, l'indice fondiario sarà determinato aumentando del 20% i valori dell'indice territoriale.

### **Art. 67 - Interventi su edifici esistenti**

Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal P.R.G. nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salva diversa prescrizione puntuale, possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione anche conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona.

E' consentita la demolizione-ricostruzione fino alla conservazione dei preesistenti parametri ed indici, salvo che ciò non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, solo se viene prevista una destinazione conforme a quella di zona.

La demolizione è sempre esclusa per gli edifici che rivestono particolare pregio storico, artistico, architettonico e/o ambientale specificati nelle tavole del P.R.G. o che possono essere individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale soggetta al solo controllo di legittimità.

Gli edifici rurali e/o loro parti non più funzionali alla conduzione del fondo su cui insistono, individuati dal P.R.G. potranno essere riutilizzati con nuova destinazione.

Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalla L.R. n. 24/1985, e dalle presenti norme per le singole Z.T.O. o per singoli edifici.

Quando vengono dettate dal P.R.G. norme per interventi puntuali (schede) consentendo uno specifico tipo di intervento, si intendono consentite anche tutte le opere di minore entità rispetto a quelle indicate.

In ogni caso, sono sempre consentiti gli interventi soggetti a semplice comunicazione o autorizzazione edilizia a meno che non siano espressamente esclusi dalla disciplina puntuale.

## **Art. 68 - SOTTOTETTI O MANSARDE.**

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

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

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

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

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

Va computata ai fini del calcolo del volume la porzione di sottotetto avente un'altezza media pari o superiore a mt. 1.60 a partire da un'altezza minima di mt. 1.00, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura il sottotetto sia assolutamente inutilizzabile.

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

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

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

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

### **2) Sottotetti esistenti al 31 dicembre 1998.**

(v. schemi allegati contenuti in 3 pagine)

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

- 1) L'altezza utile media dovrà essere uguale o superiore a ml 2,40.
- 2) L'altezza utile sarà ottenuta dividendo il volume utile per la superficie utile.
- 3) La superficie utile è la superficie ottenuta sottraendo dalla sup. lorda la superficie delle murature, anche divisorie, nonché tutte le superfici aventi altezza inferiore a ml 1,80.
- 4) I locali non abitabili qui di seguito elencati (così come definiti al precedente art. 50) e precisamente: servizi igienici e W.C., magazzini, depositi, ripostigli, corridoi e disimpegni, stenditoi, dovranno rispettare i parametri di cui ai punti 1 – 2 – 3 precedenti.
- 5) Il rapporto di illuminazione, se in falda, dovrà essere maggiore di 1/16 della sup. utile.  
L'illuminazione, se ricavata sulle pareti dovrà rispettare il limite di cui al precedente art. 52, 1/8 della sup. utile.

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

## **Art. 69 Elementi che sporgono dalla facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico sono regolamentati nel modo seguente:

- 1a. fino a ml. 5.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 30;
- 1b. oltre i ml. 5.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi ml. 1.20.  
 Sono consentite misure inferiori a condizione che sul filo del marciapiede venga realizzata una barriera fissa che impedisca la sosta di mezzi di trasporto sotto agli aggetti.  
 Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato comunque ogni oggetto sull'area stradale.  
 E' ammessa l'installazione di tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico se la loro altezza dal suolo è in ogni punto non inferiore a ml. 2.20.  
 Può essere vietato collocare tende quando arrechino ostacoli al traffico o comunque limitino la visibilità.  
 Può essere prescritto di omogeneizzare tipo, forma e colore delle tende esterne.  
 Il Comune provvederà a disciplinare la materia con regolamento (o atto della Giunta Comunale ) ove situazioni di tutela, di visibilità e di decoro richiedano una attenzione particolare.  
 Le lanterne, le lampade, i fanali ed ogni altro infisso devono rispettare i limiti di sporgenza definiti alle lettere a) e b) del punto 1.

Il Comune può richiedere una omogeneizzazione di forme, colori ed uso di materiali provvedendo a stabilire la relativa disciplina tecnica con atto della Giunta Comunale. I serramenti prospicienti spazi aperti al pubblico devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

In caso di prospicenza su spazi pubblici le inferriate, i serramenti, le decorazioni e simili non possono sporgere per più di 10 cm. dal paramento esterno del fabbricato.

#### **Art. 70 - Scale esterne**

Sono ammesse le scale esterne, ad esclusione del fronte principale del fabbricato, fino al raggiungimento del primo piano fuori terra, o in conformità alle previsioni contenute in strumento urbanistico attuativo.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Sono comunque fatte salve specifiche prescrizioni diverse dettate dal P.R.G.

#### **Art. 71 - Portici e marciapiedi**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; il pavimento deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.50 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3.00 salvo misure diverse previste dallo strumento attuativo.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminati secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia: il Responsabile Dell'ufficio Tecnico può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. E' altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.

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

I porticati descritti nelle tavole di P.R.G. sono indicativi ed eventualmente da realizzare sul solo fronte del fabbricato prospiciente spazi di pubblico transito.

#### **Art. 72 - Costruzioni interrato**

Per essere considerate interrate, le costruzioni devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno, che deve rispettare l'andamento naturale, con la sola eccezione della parete dove si trova l'accesso ed avere altezza minima non inferiore a mt. 2.20.

Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie. E' in ogni caso vietata la residenza mentre sono ammesse le destinazioni produttive, commerciali e di servizio purché ne esistano i requisiti igienico - sanitari prescritti.

Le costruzioni interrate non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e non emergano dal suolo per un'altezza superiore a cm. 50 misurati all'estradosso del solaio di copertura; diversamente va computato tutto il volume emergente dal piano campagna.

Non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati; non sono soggette al rispetto delle distanze dalle strade garantendo, in ogni caso, la sicurezza della transitabilità di qualsiasi componente di traffico ammessa sulla strada stessa.

Sotto i portici o sui marciapiedi è consentita la realizzazione di luci per assicurare aerazione e luminosità ai locali interrati. Tali luci devono essere staticamente idonee, a perfetto livello del suolo ed esteticamente compatibili.

Per l'accesso a locali interrati e consentita una rampa di accesso che per almeno 5 m. dal ciglio strada deve essere orizzontale; nel tratto residuo può giungere ad una pendenza massima del 20% e le murature laterali devono essere adeguatamente protette.

Le costruzioni interrate vengono realizzate a rischio e nessuna responsabilità o onere può essere addebitato all'Amministrazione Comunale qualora le stesse fossero oggetto di infiltrazioni o allagamenti a qualsiasi fatto imputabili.

### **Art. 73 - Autorimesse, locali accessori e pertinenziali**

Oltre allo spazio per parcheggio, in ogni nuovo edificio e nei casi di ristrutturazione e ampliamento comportanti aumento delle unità abitative, (salvo che per le dimensioni e la conformazione dei fabbricati ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere previsto per ciascun nuovo alloggio almeno un posto macchina con propria superficie utile non inferiore a mq 12 nel rispetto della L. 122/89.

Oltre agli spazi a parcheggio di cui al capoverso precedente, per le Zone di Completamento B e C1, deve essere previsto un posto auto scoperto di superficie minima di mq. 12 per ogni unità abitativa. Tale norme è riferita agli interventi di nuova edificazione, cambio d'uso in residenziale e ristrutturazione edilizia ogni qualvolta l'intervento preveda la realizzazione di oltre n°. 2 unità abitative.

Gli spazi a parcheggi dovranno essere realizzati al di fuori delle recinzioni private, in posizione di diretto accesso alla viabilità pubblica, nel rispetto delle norme del codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

Tali aree dovranno essere assicurate all'uso pubblico attraverso idoneo vincolo registrato e trascritto, da prodursi prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Tale spazio dovrà essere garantito anche nel caso di successivi interventi edilizi.

Le autorimesse e i locali accessori in genere (magazzini, legnaie, etc.) devono far parte del fabbricato principale col quale devono essere armonicamente composti sia nella forma, sia nel materiale.

Sono ammessi locali accessori separati quando sia dimostrata la validità estetico - compositiva dell'intervento o comunque la particolare difficoltà di realizzarlo in aderenza all'edificio principale già esistente.

In eccezione agli indici di edificabilità e consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza stabile che ne siano carenti, ovvero non raggiungano le dimensioni di cui al comma seguente, o sprovviste.

Tali costruzioni devono rispettare solo la distanza minima di 5 m. tra fabbricati purché prive di finestre nella parete verso il confine; devono avere l'altezza interna media non superiore a mt. 2.40 e superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq e un massimo di 25 mq. Devono essere realizzate in aderenza al fabbricato principale, ed in via prioritaria deve essere recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto di proprietà della ditta richiedente.

Nel caso di un fabbricato con più unità abitative carenti di autorimesse il progetto deve essere possibilmente unitario.

Il rilascio della concessione o autorizzazione è subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da valere fino a eventuale modifica delle previsioni di P.R.G.

E' inoltre consentita, in eccezione agli indici di riedificabilità, la realizzazione di strutture accessorie o pertinenziali, quali pompeiane, pergolati, gazebo, chioschi da giardino e simili purché si uniformino alle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale nel limite massimo di uno per lotto e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) pompeiane, pergolati e gazebi: superficie massima lorda di pianta mq. 20, travature superiore perfettamente orizzontali e privi di qualsiasi elemento di copertura, altezza massima mt. 2.50, distanza dalla strada mt. 3.00 o in allineamento con il fabbricato esistente, distanza dai confini mt. 1.50 salvo accordi tra confinanti;

- b) prefabbricati in legno quali ripostigli, locali di deposito, tettoie, legnaie e arredo da giardino: superficie massima mq. 9.00, altezza massima mt. 2.50 al colmo, distanza dalla strada ml. 5.00, distanza dai confini ml. 1.50, salvo accordo tra confinanti.

#### **Art. 74 - Costruzioni di pubblica utilità**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità, quali: edicole, cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione, sollevamento, serbatoi, tralicci, antenne e ripetitori TV, etc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, da confini e fabbricati, nonché delle destinazioni di zona.

#### **Art. 75 - Movimenti di terra e muri di contenimento**

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con la concessione edilizia.

Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno.

Salvo il caso di rampe di accesso a locali interrati, eventuali muri di contenimento non devono superare, di norma l'altezza di m. 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a m. 2, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

#### **Art. 76 - Recinzioni**

Le recinzioni sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi nonché le attrezzature pubbliche: all'interno delle zone residenziali e agricole sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. L'altezza massima delle recinzioni, escluse quelle realizzate con essenze arboree, è fissata in 1,50 ml. di cui la parte cieca non può superare m. 1,00. Per le zone di tipo produttivo le recinzioni potranno raggiungere un'altezza non superiore a 3 ml, ed essere interamente opache per le parti delimitanti proprietà all'interno della zona stessa.

Nel caso di recinzioni realizzate in muratura con tipologia tradizionale (pietre, mattoni o sasso) può essere consentita un'altezza massima di 1.80 ml, anche completamente piena: sono consentite altezze diverse qualora si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

Per le recinzioni ricadenti all'interno di un'area oggetto di intervento di trasformazione coordinato ( Piano di Lottizzazione, Progetto Unitario, ecc. ) vanno utilizzati materiali coerenti e ciascuna recinzione andrà ricondotta a caratteristiche tipologiche unitarie eventualmente indicate dalla Commissione Edilizia.

Nelle aree agricole le disposizioni sono quelle indicate all'art. 34 N.T.A. zone "E".

Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere tra loro omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

***Nelle zone del territorio comunale, diverse dalle "E", sono ammesse altezze fino a mt. 2,30 purchè giustificate da comprovati motivi di sicurezza.***

***Tale norma si applica:***

- *agli impianti pubblici civili e militari (Scuole, caserme, impianti sportivi ecc.);*
- *alle costruzioni con destinazioni commerciali/direzionali particolarmente esposte alle intrusioni (Banche, supermercati ecc.);*
- *alla residenza nel caso di dimostrata necessità di sicurezza.*

*Anche nei casi di cui sopra, la parte di muratura piena non potrà, comunque, superare l'altezza di mt. 1,00.*

*I restanti mt. 1,30 dovranno essere costituiti da elementi in metallo (o altro materiale) tale comunque che il rapporto vuoto/pieno non sia inferiore a 3/1.*

*Sono sempre ammessi i sistemi di protezione elettronica.*

*E' sempre prescritto – ove i sistemi di sicurezza lo consentano – il mascheramento della recinzione con siepi o rampicanti (scelti tra le specie autoctone della zona)*

*Le recinzioni non dovranno, comunque, ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.*

#### **Art. 77 - Indicazioni stradali e cartelli pubblicitari**

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

- 1a. tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- 1b. segnaletica stradale e turistica;
- 1c. piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- 1d. mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- 1e. quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

L'affissione di manifesti pubblicitari è consentita unicamente negli spazi definiti dal Comune e in conformità a quanto previsto dal relativo Regolamento.

#### **Art. 78 - Decoro degli edifici**

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

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.

#### **Art. 79 - Decoro e manutenzione delle superfici scoperte e delle urbanizzazioni**

Gli spazi scoperti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati. A tale fine il Responsabile Dell'ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre:

- la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, etc.;
- la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
- la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

La posa in opera di serbatoi per acqua e combustibili liquidi o gassosi è consentita fuori terra solo se è tecnicamente impossibile o eccessivamente difficoltoso realizzarla interrata e, in ogni caso, la collocazione deve essere possibilmente defilata alla vista da spazi pubblici o di uso pubblico e mascherata da adeguata vegetazione.

Le infrastrutture di urbanizzazione quali strade, parcheggi reti di distribuzione ecc. di proprietà privata ma a servizio di una pluralità di lotti, qualora non siano già oggetto di specifica convenzione col Comune, devono essere completate e conservate con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dei proprietari dei fondi dominanti.

In particolare dovranno essere individuate, all'interno delle aree di proprietà, appositi spazi ove collocare i contenitori per la raccolta R.S.U..

Tali spazi dovranno essere collocati in adiacenza alle aree pubbliche e, comunque, facilmente fruibili dal servizio di raccolta R.S.U..

Dovranno essere dimensionati in relazione al numero delle unità condominiali che ne fruiscono. Saranno obbligatoriamente individuati per tutti gli interventi che prevedano accessi in comune a tre o più unità residenziali.

Gli spazi R.S.U. debbono intendersi quali spazi privati a servizio dell'edificato e, quindi, non potranno essere compresi nel novero delle aree per opere di urbanizzazione.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico può ingiungere l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di realizzazione e fissare i termini per la presentazione dei progetti e per l'inizio e la ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con diritto di recupero di ogni conseguente spesa.

Fatte sempre salve le facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di cui sopra, l'accatastamento di materiali dovrà essere assoggettato alle seguenti limitazioni:

- Zone residenziali: sono ammessi solo accatastamenti di materiali connessi all'uso residenziale del fabbricato (legna da ardere e simili)
  - L'altezza degli stessi non potrà superare i seguenti limiti:
    - a confine: pari all'altezza della recinzione ammessa nella singola Z.T.O.
    - non a confine: altezza massima mt. 2,00
    - distanza dal confine mt. 1,00
- Zone produttive (Z.T.O. "D"): Sono ammessi esclusivamente accatastamenti di materiali connessi alla lavorazione svolta nell'azienda.

Tali accatastamenti non potranno superare i seguenti limiti:

- a confine: pari all'altezza della recinzione ammessa nella singola Z.T.O..
- non a confine: sono ammesse altezze superiore (fino a mt. 4,00 max), purchè la distanza dal confine sia maggiore di metà dell'altezza degli accatastamenti.

In tutte le zone, gli accatastamenti ammessi, dovranno essere realizzati in modo da costituire figure geometriche (cubi – parallelepipedi) evitando i mucchi o accatastamenti alla rinfusa.

L'installazione su aree private di strutture temporanee per lo svolgimento di manifestazioni culturali ricreative sportive è soggetta unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza.

Essa non potrà mai comportare, anche surretiziamente, una vera e propria modificazione del territorio.

Il carattere di provvisorietà deve essere certificato dall'uso realmente precario e temporaneo per fini specifici cronologicamente delimitati.

La richiesta di installazione di tali strutture dovrà, quindi, essere accompagnata da una dichiarazione attestante:

- i contenuti della manifestazione;
- i tempi di svolgimento;
- la tempistica di montaggio e smontaggio delle strutture.

Non sono ammesse installazioni di strutture per tempi superiori a 30 giorni rinnovabili annualmente non più di tre volte, purché non continuativamente.

Il Comune potrà a suo insindacabile giudizio richiedere congrue garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

L'autorizzazione di cui sopra può essere motivatamente revocata prima della scadenza per ragioni di pubblico interesse.

Le opere provvisorie legate alla realizzazione di opere edilizie (baracche di cantiere, recinzioni provvisorie ecc..) non sono soggette ad autorizzazione se non interessanti aree pubbliche

#### **Art. 80 - Tipologie costruttive**

La progettazione per interventi edilizi sia di nuova edificazione che relativi a edifici già esistenti, deve essere studiata tenendo conto dei seguenti criteri direttivi:

- a. La composizione architettonica deve essere coerente con le tipologie degli edifici contigui, con forme tradizionali e con caratteristiche proprie dell'ambiente.
- b. Le coperture devono avere una pendenza massima del 45%.
- c. Le pertinenze ad uso legnaia, garage ecc. devono essere realizzate con manto di copertura di forma omogenea con quello del fabbricato principale. Sono assolutamente vietati manufatti del tipo prefabbricato in lamiera e calcestruzzo.

## **TITOLO VIII PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE**

### **Art. 81 - Igiene del suolo e del sottosuolo**

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

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

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

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

### **Art. 82 - Protezioni dall'umidità e smaltimento acque**

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

Le relative strutture devono pertanto essere isolate e interrato mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio ventilato, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o cantinato.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine. Nel caso di edifici esistenti, il pavimento dei locali abitabili può essere anche leggermente sotto il piano campagna.

Nelle chiostrine, nei cavedi e nei cortili devono essere previste adeguate pavimentazioni, assicurati lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

Per lo smaltimento delle acque viene richiamato il rispetto della vigente normativa statale e regionale, nonché le norme del Regolamento Comunale di fognatura.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il cui tratto terminale fronteggiante spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

### **Art. 83 - Fumi, polveri ed esalazioni**

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, etc. di varia natura.

Le canne fumarie devono costituire corpo unico col fabbricato, proseguire fino a superare il manto di copertura e la bocca di emissione deve essere ad almeno 5 m. di distanza da finestre di altri immobili.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza: devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno mt. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere adeguatamente isolati da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e locali contenenti materiali combustibili.

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

## **TITOLO XI STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI**

### **Art. 84 - Stabilità delle costruzioni**

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

### **Art. 85 - Manutenzione ed interventi urgenti**

I proprietari hanno l'obbligo di assicurare la costante stabilità degli edifici e manufatti in genere.

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità il proprietario o il conduttore o l'inquilino ha l'obbligo di farne immediata denuncia al Responsabile dell'Ufficio tecnico e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'ufficio comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da eseguire immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli stessi.

### **Art. 86 - Opere provvisoriale**

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Tutte le strutture provvisoriale (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisoriale soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 2.50 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

### **Art. 87 - Opere in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico**

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

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

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisoriale, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata le formazioni di ristagni d'acqua.

**Art. 88 - Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico**

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

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

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

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, qualora si verifichi una interruzione dei lavori superiore a 30 giorni, e comunque quando ciò sia necessario per ragioni di pubblico interesse.

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

I lavori da eseguire nel sottosuolo per la introduzione di sottoservizi, possono dal Comune essere affidati alle Aziende o Imprese che gestiscono i relativi servizi pubblici, con spese a carico dell'interessato che deve versare una congrua cauzione. Sono altresì richiamate le prescrizioni di cui al precedente art. 100.

**Art. 89 - Requisiti acustici**

La progettazione riguardante sia l'edilizia civile che industriale deve prevedere l'impiego di materiali e di tecniche costruttive tali da limitare per quanto possibile la produzione e propagazione di rumori.

In particolare gli impianti e condotte che possono essere sorgenti di suoni, devono essere isolati con adeguato materiale fonoassorbente dalle rimanenti strutture edilizie.

I muri, i soffitti, le finestre e le porte devono essere realizzate in modo da impedire la trasmissione dei suoni; nei piani di calpestio deve essere posto in opera materiale isolante e fonoassorbente per qualità e quantità sufficiente ad evitare disturbi alle sottostanti unità abitative.

Negli insediamenti produttivi, la struttura, il pavimento e le basi delle macchine devono essere scelti in modo da costituire un valido isolamento delle vibrazioni. Le superfici dove sono installati macchinari rumorosi devono essere possibilmente separate dalle altre con pannelli fonoassorbenti; soffitti e murature devono essere rivestiti di materiale idoneo ad assorbire i rumori.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, sentito il parere dei competenti uffici tecnici e delle U.L.S.S., può imporre l'introduzione di accorgimenti atti a contenere la produzione o propagazione dei suoni e, nei casi in cui l'intensità del rumore o delle vibrazioni ecceda i limiti di normale tollerabilità, o comunque quelli fissati in norme di legge o regolamentari, può revocare il permesso di agibilità o abitabilità.

E' fatta salva la disciplina di cui al D.P.C.M. del 1 marzo 1991 su "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e quanto previsto dal D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

### **Art. 90 - Rinvenimenti di carattere archeologico**

Il privato deve comunicare al Responsabile dell'Ufficio tecnico e al Soprintendente ai Beni Archeologici ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o storico-artistico fatti nell'esecuzione di lavori autorizzati o concessionati.

I lavori devono essere sospesi in attesa che siano determinati dal Soprintendente nel termine di 60 giorni dalla denuncia le prescrizioni relative a distanze, misure ed altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose ritrovate.

### **Art. 91 - Potere di deroga**

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle previsioni urbanistiche del Piano Regolare Generale e nel rispetto della destinazione di zona quando voglia favorire la realizzazione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico che non possano essere proposti nei limiti delle previsioni urbanistiche per le motivazioni indicate nella relazione tecnica della richiesta agli atti.

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

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

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

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

### **Art. 92 - Altre azioni del Responsabile dell'Ufficio tecnico**

Nel rispetto delle previsioni edilizie e compositive che il Piano Regolatore Generale definisce per ciascuna Z.T.O., per assicurare l'armonico inserimento nel contesto urbano degli edifici nuovi come pure di quelli esistenti, e per rispettare le caratteristiche ambientali delle zone agricole, al Responsabile Dell'ufficio Tecnico spetta imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o la rimozione di elementi, anche preesistenti, che contrastano con le predette finalità.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico può intervenire per richiedere ai privati l'esecuzione delle azioni cui al punto precedente anche sugli spazi scoperti che hanno una specifica destinazione e che devono presentare un aspetto decoroso.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico può sempre ingiungere l'esecuzione delle opere di manutenzione e/o conservazione degli elementi di arredo urbano e degli elementi di valenza ambientale riconosciuti dallo strumento urbanistico generale, ovvero la rimozione di oggetti, depositi di materiali, insegne, ecc., che deturpano l'ambiente.

### **Art. 93 - Norme abrogate**

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento si intende abrogata ogni eventuale norma contenuta in altri Regolamenti comunali in contrasto con le presenti disposizioni.

### **Art. 94 - Interventi d'ufficio**

Salva l'applicazione delle sanzioni di cui successivo art. 108, in tutti i casi nei quali è previsto o comunque necessario l'intervento sostitutivo del Comune a seguito di inottemperanza alle ordinanze Sindacali, il Responsabile dell'Ufficio tecnico farà redigere dall'Ufficio Tecnico un progetto e preventivo di spesa degli interventi ritenuti necessari. Il Consiglio Comunale provvederà a deliberare l'esecuzione delle opere ponendo ogni costo a carico degli inadempienti, decidendo altresì la occupazione provvisoria delle aree o immobili interessati dagli interventi.

### **Art. 95 - Sanzioni**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge Comunale e Provinciale.

Qualora non siano previste sanzioni specifiche per la violazione di particolari norme, si applicano le sanzioni di cui all'art. 106 e segg. T.U.L.C.P. n. 383 del 3 marzo 1934, con le modifiche di cui alle Leggi n.ri 137 del 3 maggio 1967, 689 del 24 novembre 1981, artt. 16 e 113. (Sanzione pecuniaria da € 2,07 a . € 516,46).

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico può altresì valersi dei poteri di ordinanza a sensi degli art. 151 e 153 del R.D. n. 148 del 4 febbraio 1915.

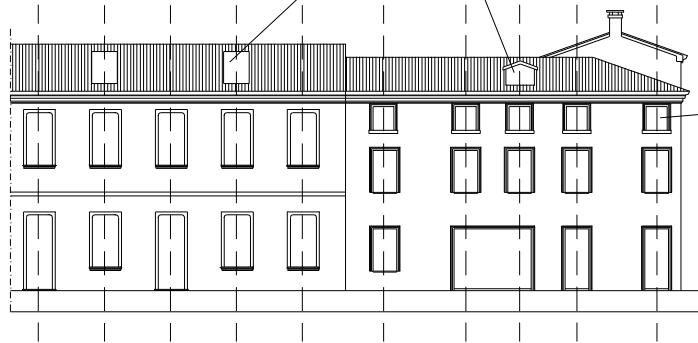
COMUNE DI TOMBOLO

ART.68 – R.E.  
RECUPERO SOTTOTETTI  
AI FINI ABITATIVI

RECUPERO SOTTOTETTI  
AI FINI ABITATIVI  
-ABBAINI  
-FINESTRATURE

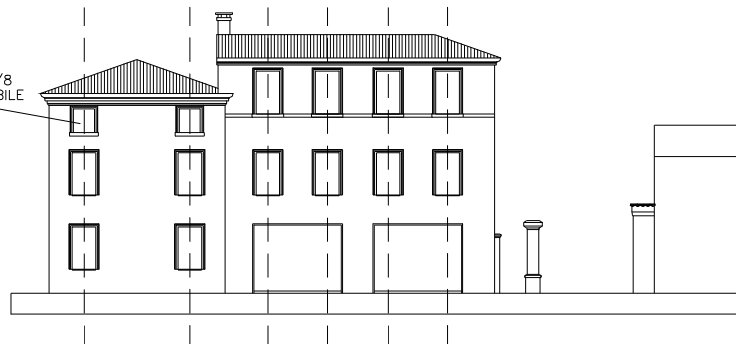
ILLUMINAZIONE A SOFFITTO  $>1/16$   
DELLA SUP. NETTA CALPESTABILE  
(SE SOLO A SOFFITTO)  
DIMENSIONI ADEGUATE ALLE FINESTRATURE  
ESISTENTI

ILLUMINAZIONE A PARETE  $>1/8$   
DELLA SUP. NETTA CALPESTABILE  
(SE SOLO A PARETE)



RECUPERO SOTTOTETTI  
AI FINI ABITATIVI  
-ABBAINI  
-FINESTRATURE

ILLUMINAZIONE A PARETE  $>1/8$   
DELLA SUP. NETTA CALPESTABILE  
(SE SOLO A PARETE)

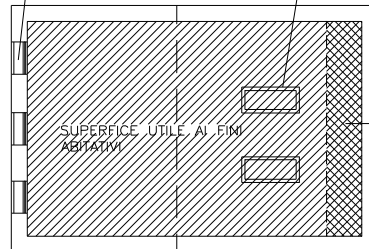


COMUNE DI TOMBOLO  
 ART.68 – R.E.  
 RECUPERO SOTTOTETTI  
 AI FINI ABITATIVI

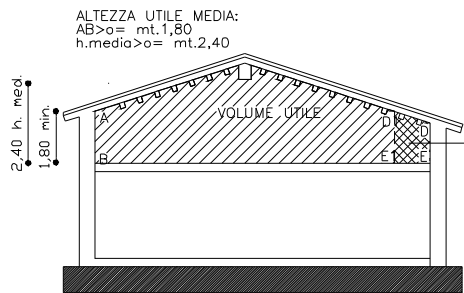
–SUPERFICIE UTILE

ILLUMINAZIONE A PARETE  $>1/8$   
 DELLA SUP. NETTA CALPESTABILE  
 (SE SOLO A PARETE)

ILLUMINAZIONE A SOFFITTO  $>1/16$   
 DELLA SUP. NETTA CALPESTABILE  
 (SE SOLO A SOFFITTO)  
 DIMENSIONI ADEGUATE ALLE  
 FINESTRATURE ESISTENTI

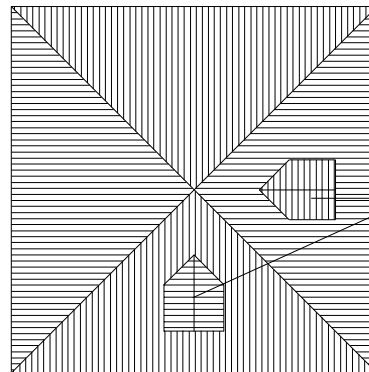


PIANTA



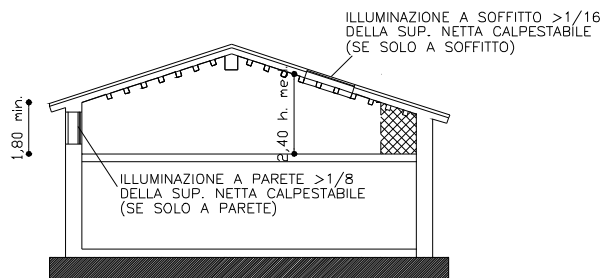
SEZIONE

RECUPERO SOTTOTETTI  
 AI FINI ABITATIVI  
 –ABBAINI



TETTO A PADIGLIONE

ILLUMINAZIONE:  
 –SUPERFICIE FINESTRATE

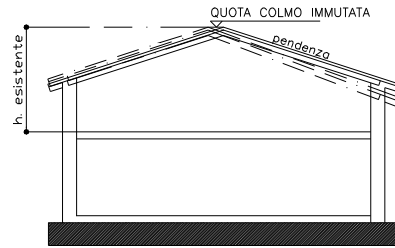


SEZIONE

COMUNE DI TOMBOLO

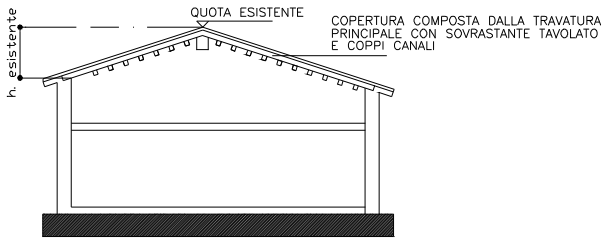
ART.68 – R.E.  
RECUPERO SOTTOTETTI  
AI FINI ABITATIVI

–SPOSTAMENTO, LINEE DI COLMO  
IN SEGUITO ALL' ADEGUAMENTO  
DELLE PENDENZE  
–PROGETTO–



SEZIONE

–ADEGUAMENTO LINEE DI  
COLMO IN SEGUITO ALLA  
COIBENTAZIONE DEL TETTO  
–STATO DI FATTO–

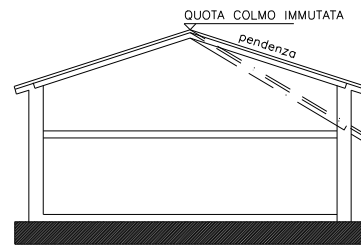


SEZIONE

LEGENDA

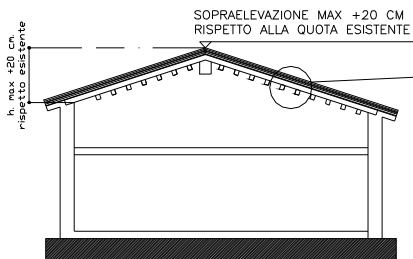
- PENDENZA NON CONFORME AI "SUSSIDI OPERATIVI"
- PENDENZA ADEGUATA AI "SUSSIDI OPERATIVI"

–ADEGUAMENTO PENDENZE  
–PROGETTO–

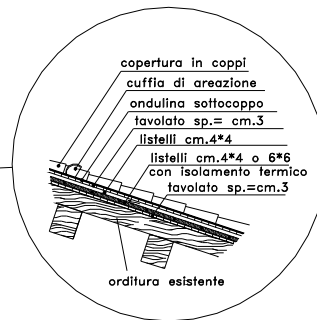


SEZIONE

–ADEGUAMENTO LINEE DI  
COLMO IN SEGUITO ALLA  
COIBENTAZIONE DEL TETTO  
–PROGETTO–



SEZIONE



PARTICOLARE

.....

**INDICE**

**TITOLO I**

**Capitolo 1 - Norme generali**

- Articolo 1 - Contenuto, limiti, validità del Regolamento Edilizio
- Articolo 2 - Misure di salvaguardia
- Articolo 3 - Responsabilità degli operatori

**TITOLO II - Disciplina degli interventi**

**Capitolo 1 - Obbligo di Concessione e Autorizzazione**

- Articolo 4 - Concessione edilizia
- Articolo 5 - Autorizzazione edilizia
- Articolo 6 - Interventi soggetti a comunicazione
- Articolo 7 - Interventi liberi e per opere urgenti

**Capitolo 2 - Definizione degli interventi**

- Articolo 8 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Articolo 9 - Manutenzione straordinaria
- Articolo 10 - Restauro e risanamento conservativo
- Articolo 11 - Ristrutturazione edilizia
- Articolo 12 - Nuova costruzione e ampliamento
- Articolo 13 - Demolizione
- Articolo 14 - Ristrutturazione urbanistica

**Capitolo 3 - Destinazioni d'uso**

- Articolo 15 - Destinazione d'uso
- Articolo 16 - Limitazione degli interventi

**TITOLO II -Autorizzazione ed oneri**

**Capitolo 1 - Domanda e rilascio di concessione o autorizzazione**

- Articolo 17 - Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione edilizia e/o autorizzazione
- Articolo 18 - Competenza professionale nella redazione dei progetti
- Articolo 19 - Domande di concessione o autorizzazione:  
forma-contenuto
- Articolo 20 - Progetto preventivo
- Articolo 21 - Norme per la presentazione dei progetti
- Articolo 22 - Destinazione d'uso
- Articolo 23 - Istruttoria sulla domanda
- Articolo 24 - Pareri, visti, nulla osta di altri Enti
- Articolo 25 - Richiesta di pareri
- Articolo 26 - Decisioni del Sindaco
- Articolo 27 - Contenuti della concessione o dell'autorizzazione edilizia
- Articolo 28 - Rilascio della concessione o autorizzazione

**Capitolo 2 - Onerosità delle concessioni**

- Articolo 29 - Contributi di concessione
- Articolo 30 - Scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione
- Articolo 31 - Oneri per cambio di destinazione

**Capitolo 3 - Decadenza e annullamento delle concessioni o autorizzazioni**

- Articolo 32 - Decadenza della concessione o autorizzazione

**TITOLO IV - Esecuzione dei lavori - collaudo e abitabilità**

**Capitolo 1 - Inizio dei lavori**

- Articolo 33 - Attività preliminari all'inizio dei lavori
- Articolo 34 - Direttore dei lavori
- Articolo 35 - Organizzazione del cantiere
- Articolo 36 - Punti di linea e di livello
- Articolo 37 - Inizio e termine dei lavori
- Articolo 38 - Esecuzione delle opere

**Capitolo 2 - Controlli e provvedimenti repressivi**

- Articolo 39 - Visite di controllo
- Articolo 40 - Ordinanza di sospensione dei lavori
- Articolo 41 - Provvedimenti per opere abusive
- Articolo 42 - Ultimazione lavori

**Capitolo 3 - Certificato d'uso**

- Articolo 43 - Certificato di abitabilità
- Articolo 44 - Dichiarazione di non abitabilità e di non agibilità

**TITOLO V - Commissione Edilizia**

- Articolo 45 - Composizione e costituzione
- Articolo 46 - Attribuzioni
- Articolo 47 - Competenze
- Articolo 48 - Regolamentazione interna
- Articolo 49 - Adunanze

**TITOLO VI - Requisiti degli ambienti**

- Articolo 50 - Classificazione dei locali.
- Articolo 51 - Parametri abitativi
- Articolo 52 - Locali abitabili
- Articolo 53 - Locali ad uso collettivo
- Articolo 54 - Locali per i servizi igienici
- Articolo 55 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti
- Articolo 56 - Corridoi e disimpegni
- Articolo 57 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati
- Articolo 58 - Edifici rurali
- Articolo 59 - Impianti a servizio dell'agricoltura
- Articolo 60 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini e autorimesse
- Articolo 61 - Rifornimento idrico
- Articolo 62 - Definizione di particolari elementi architettonici
- Articolo 63 - Cortile e lastrici solari
- Articolo 64 - Chiostrini
- Articolo 65 - Cavedi o pozzi di luce

**TITOLO VII - Interventi Edilizia**

- Articolo 66 - Intervento edilizio diretto
- Articolo 67 - Interventi su edifici esistenti
- Articolo 68 - Sottotetti
- Articolo 69 - Elementi che sporgono dalla facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Articolo 70 - Scale esterne
- Articolo 71 - Portici e marciapiedi
- Articolo 72 - Costruzioni interrato
- Articolo 73 - Autorimesse, locali accessori e pertinenziali

- Articolo 74 - Costruzioni di pubblica utilità
- Articolo 75 - Movimenti di terra e muri di contenimento
- Articolo 76 - Recinzioni
- Articolo 77 - Indicazioni stradali e cartelli pubblicitari
- Articolo 78 - Decoro degli edifici
- Articolo 79 - Decoro e manutenzione delle superfici scoperte e delle urbanizzazioni
- Articolo 80 - Tipologie costruttive

**TITOLO VII - Prescrizioni Igienico - Costruttive**

- Articolo 81 - Igiene del suolo e del sottosuolo
- Articolo 82 - Protezioni dall'umidità e smaltimento acque
- Articolo 83 - Fumi, polveri ed esalazioni

**TITOLO VIII -Stabilità e sicurezza delle costruzioni e nei lavori**

- Articolo 84 - Stabilità delle costruzioni
- Articolo 85 - Manutenzione ed interventi urgenti
- Articolo 86 - Opere provvisoriale
- Articolo 87 - Opere in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico
- Articolo 88 - Occupazione di suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico
- Articolo 89 - Requisiti acustici
- Articolo 90 - Rinvenimenti di carattere archeologico
- Articolo 91 - Potere di deroga
- Articolo 92 - Altre azioni del Responsabile Dell'ufficio Tecnico

**NORME FINALI**

- Articolo 93 - Norme abrogate
- Articolo 94 - Interventi d'ufficio
- Articolo 95 - Sanzioni

\*\*\*\*\*