

**REGIONE PUGLIA  
PROVINCIA DI TARANTO**

**COMUNE DI MOTTOLA**

**P.R.G.**

**ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA  
G.R. N.2108 DEL 09/12/03**

**Regolamento edilizio  
2004**

Delibera approvazione definitiva C C n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ IL SINDACO \_\_\_\_\_

Decreto di approvazione G.R. n \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ IL SEGRETARIO \_\_\_\_\_

Progettisti:

PAOLO VIOLA ingegnere

MARIALUISA MAZZA architetto

Adeguamento a cura di:

AMEDEO D'ONGHIA ingegnere **U.T.C.**

CARLO NOTARISTEFANO geometra **U.T.C.**

con la collaborazione di:

GAETANO GRECO ingegnere **U.T.C.**

CARLO NOTARISTEFANO geometra **U.T.C.**

con la collaborazione dell' **U.T.C.**

## INDICE

### PARTE PRIMA -DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I -NORME PRELIMINARI

- art. 1 - Contenuto ed ambito di applicazione del. . . . .  
Regolamento edilizio
- art. 2 - Deroghe.. . . .
- art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria . . . . .
- art. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria
- art. 5 - Interventi di manutenzione in costruzioni. . . . .  
soggette a tutela. . . . .
  
- art. 6 - Interventi di restauro . . . . .
- art. 7 - Interventi di risanamento conservativo . . . . .
- art. 8 - Interventi di ristrutturazione edilizia . . . . .
  
- art. 9 - Interventi di nuova costruzione . . . . .
- art. 10 - Interventi di demolizione . . . . .
- art. 11 - Interventi di ristrutturazione urbanistica . . . . .
  
- art. 12 - Interventi per opere minori e per manufatti . . . . .  
provvisori
  
- art. 13 - Interventi urgenti . . . . .
- art. 14 - Varianti in corso d' opera al progetto. . . . .  
approvato con concessione o autorizzazione
- art. 15 - Interventi di variazione della destinazione . . . . .  
. . . . . d'uso

#### TITOLO II- FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA.

- art. 16 - Composizione della Commissione urbanistico-edilizia . . .
- art. 17 - Compiti della Commissione urbanistico- . . . . .  
edilizia
- art. 18 - Funzionamento della Commissione urbani-. . . . .  
stico-edilizia

#### TITOLO III - NORME DI PROCEDURA

- art. 19 - Dichiarazione urbanistica . . . . .
- art. 20 - Immobili vincolati . . . . .
- art. 21 - Documentazione integrativa . . . . .
- art. 22 - Domanda di concessione edilizia . . . . .
- art. 23 - Documenti a corredo della domanda di . . . . .  
concessione edilizia
- art. 24 - Istruttoria relativa alla domanda di . . . . .  
concessione
- art. 25 - Domanda e documentazione per ottenere . . . . .  
l'autorizzazione

art. 26 -	Istruttoria relativa alla domanda di . . . . .
	autorizzazione
art. 27 -	Presentazione e accettazione delle . . . . .
. . . . .	
	domande
art. 28 -	Domanda per interventi di manutenzione. . . . .
	ordinaria
art. 29 -	Domanda per interventi di manutenzione. . . . .
	straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento
art. 30 -	Domanda per interventi di risanamento. . . . .
	igienico, restauro e risanamento conservativo
art. 31 -	Domanda per interventi di ristrutturazione . . . . .
	edilizia ed ampliamento
art. 32 -	Domanda per interventi di conversione. . . . .
	d'uso e trasformazione tipologica
art. 33 -	Domanda per interventi di demolizione . . . . .
art. 34 -	Domanda per interventi di formazione e . . . . .
	modifica dei giardini
art. 35 -	Domanda per interventi per opere minori . . . . .
	e per manufatti provvisori
art. 36 -	Variante in corso d' opera . . . . .
art. 37 -	Strumenti urbanistici esecutivi . . . . .
. . . . .	
art. 38 -	Piano di lottizzazione . . . . .
art. 39 -	Domanda di lottizzazione, documenti da . . . . .
. . . . .	
	allegare ed elaborati del piano
art. 40 -	Contenuto delle convenzioni . . . . .
. . . . .	
art. 41 -	Formazione ed approvazione del Piano di . . . . .
	lottizzazione
art. 42 -	Progetto esecutivo delle opere di . . . . .
	urbanizzazione
art. 43 -	Penalità per inadempienze - svincolo . . . . .
	della cauzione
art. 44 -	Rilascio delle concessioni . . . . .
art. 45 -	Efficacia, validità, decadenza e rinnovo . . . . .
	delle concessioni
art. 46 -	Modalità, rinnovo, decadenza delle auto-. . . . .
	rizzazioni
art. 47 -	Inizio dei lavori . . . . .
art. 48 -	Controllo comunale sulla esecuzione dei . . . . .
	lavori
art. 49 -	Autorizzazione di abitabilità e di agibilità . . . . .
art. 50 -	Formazione del cantiere, garanzia della pub- blica incolumità, occupazione di suolo pubblico

PARTE SECONDA -NORME IGIENICO-EDILIZIE

TITOLO I -NORME IGIENICO-EDILIZIE

- art. 51 - Prescrizioni enorme riguardanti la . . . . .  
eliminazione delle barriere architettoniche
- art. 52 - Salubrità del suolo e isolamento dal . . . . .  
l'umidità
- art. 53 - Requisiti termici e igrometrici . . . . .
- art. 54 - Requisiti acustici . . . . .
- art. 55 - Classificazione delle acque e modalità . . . . .  
  
di scarico
- art. 56 - Rifornimento idrico -impianto elettrico . . . . .
- art. 57 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi . . . . .
- art. 58 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni . . . . .
- art. 59 - Impianti per lavorazioni insalubri . . . . .

TITOLO II - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

- art. 60 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza . . . . .  
inferiore a m.24
- art. 61 - Centrali termiche . . . . .
- art. 62 - Autorimesse . . . . .
- art. 63 - Impianti idrici di difesa antincendio . . . . .
- art. 64 - Nulla-osta dei vigili del fuoco . . . . . art. 65 -  
Criteri di sicurezza per impianti centra- . . . . .  
lizzati di riscaldamento e condizionamento
- art. 66 - Rinvio a leggi particolari . . . . .

TITOLO III - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER  
L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

- art. 67 - Locali abitabili e vani accessori . . . . .
- art. 68 - Accessibilità degli edifici abitativi, creazione  
ed illuminazione dei locali . . . . .
- art. 69 - Sotterranei e seminterrati; depositi e magazzini
- art. 70 - Locali di alloggi collettivi . . . . .
- art. 71 - Locali ad uso commerciale, laboratori artigiana-  
li, locali di edifici industriali e speciali. . . . .**

TITOLO IV -MATERIALI DA COSTRUZIONE -CARATTERI  
ESTERNI DEGLI EDIFICI -ARREDO URBANO

- art. 72 - Norme di buona costruzione . . . . .
- art. 72 bis - Allineamento degli edifici . . . . .  
. . . . .
- art. 73 - Coperture -volumi tecnici . . . . .  
. . . . .
- art. 74 - Spazi scoperti interni agli edifici . . . . .  
. . . . .
- art. 75 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi . . . . .  
. . . . .

- carrabili
- art. 76 - Marciapiedi e porticati . . . . .
- art. 77 - Recinzioni . . . . .
- . . .
- art. 78 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano . . . . .  
pericolo
- art. 79 - Aspetto e manutenzione degli edifici.. . . . .
- art. 80 - Elementi in aggetto . . . . .
- art. 81 - Arredo urbano -Mostre, vetrine e insegne . . . . .
- art. 82 - Numeri civici e tabelle stradali . . . . .
- art. 83 - Rinvenimento di opere di pregio artistico . . . . .  
e storico

TITOLO V - DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE  
RURALI

- art. 84 - Norme edilizie . . . . .
- . . .
- art. 85 - Norme igieniche . . . . .
- . . .
- art. 86 - Impianto di riscaldamento e acqua calda . . . . .
- . . .
- art. 87 - Collegamenti alla viabilità . . . . .
- . . .
- art. 88 - Condizioni minime di abitabilità . . . . .
- . . .
- delle abitazioni rurali esistenti
- art. 89 - Ispezione dell'Ufficiale sanitario, sanzioni . . . . .
- art. 90 - Stalle e concimaie. . . . .

PARTE TERZA -DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- art. 91 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti . . . . .
- art. 92 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti . . . . .
- art. 93 - Sanatoria delle occupazioni permanenti . . . . .  
del sottosuolo di aree pubbliche o di  
spazi soggetti a pubblico transito
- art. 94 - Revoca del precedente Regolamento e . . . . .  
delle altre disposizioni emanate in materia
- art. 95 - Norme del R. E. e disciplina legislativa vigente.**
- art. 96 - Entrata in vigore del presente Regolamento.

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI PRELIMINARI



delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

La procedura relativa alla domanda per tale tipo di intervento è contenuta al Titolo 3, art.27.

art.4            Interventi di manutenzione straordinaria            art.4

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, quali muri di sostegno, architravi, solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Possono essere classificati di manutenzione straordinaria anche interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare ove detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano ad esigenze funzionali.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico



di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare, detti interventi non devono comportare modifiche della destinazione d'uso, della pendenza e dei caratteri dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno, nè devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi è subordinato alla rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che le ospitano, sempre che questo non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi momento sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonchè sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

La procedura relativa alla domanda per tale tipo di intervento è contenuta al Titolo 3, art.28.

art.5

Interventi di manutenzione in costruzioni  
soggette a tutela

art.5

Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela ai sensi della legge 1089/'39 e della legge 1497/39, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta dell'autorità amministrativa competente.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, interessanti gli immobili predetti, non possono avere corso senza espressa autorizzazione del Sindaco.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al presente articolo, riguardanti immobili sottoposti a tutela, sono soggetti ad autorizzazione esplicita.

art.6

#### Interventi di restauro

art.6

Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi di restauro sono quindi volti:

-alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

-alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

-alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela.

Gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia, ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione, questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela

in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, decorsi i 90 giorni dalla presentazione della domanda il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

Qualora nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo l'ottenimento di specifica concessione o autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

A tal fine costituiscono riferimento vincolante i documenti di ogni sorta forniti dall'interessato o acquisiti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale: deve essere comunque esperita una ricerca atta a reperire ogni materiale testimoniale utile. Nessuna licenza d'uso può essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

La procedura relativa alla domanda per tale tipo di intervento è contenuta al Titolo 3, art.29.

art.7

#### Interventi di risanamento conservativo

art.7

Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui all'art.3, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio, eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso; gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione dell'edificio.

Gli interventi di risanamento conservativo comprendono:

-il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia che risultino fatiscenti od instabili;

-il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originarie e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originarie ovvero preesistenti. Ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;

-il consolidamento delle scale interne quando costituiscano elemento caratterizzante della tipologia edilizia;

-la eliminazione delle superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino le caratteristiche architettoniche, tipologico-costruttive, purchè non presentino interesse storico-documentario del passaggio dell'opera attraverso il tempo.

Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a concessione o ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi su immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

La domanda di concessione o autorizzazione deve essere corredata dagli stessi documenti richiesti per l'intervento di restauro, per l'elenco dei quali si rimanda al Titolo 3, art.29.

art.8

Intenventi di ristrutturazione edilizia

art.8

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte o in tutto diverso dal precedente.

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

Nella esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli aumenti della superficie utile interna conseguibili all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti.

Sono ammessi altresì aumenti della superficie utile o del volume preesistente mediante ampliamenti, ove espressamente indicato nelle norme specifiche di zona e per gli edifici per i quali ciò sia previsto da Piani Particolareggiati o da analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizie dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione di cui sopra sono soggetti a concessione edilizia e vanno documentati ai sensi dell'art.30, Titolo 3° del presente R.E.

art.9

#### Interventi di nuova costruzione

art.9

Tali interventi riguardano le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera o anche su area risultante da demolizione di altra costruzione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare oltre le presenti norme anche tutte le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia edilizia.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia e dovranno essere documentati ai sensi degli artt.21 e 22, Titolo 3° del presente Regolamento.

art.10

#### Interventi di demolizione

art.10

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni parziali, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione,

sono soggette ad autorizzazione.

Le procedure di norma inerenti alla domanda di autorizzazione per tali interventi sono contenute al Titolo 3, art.32.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

-alla libertà da persone o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale devono essere salvaguardati la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;

-all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;

-all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;

-all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale può dar corso ad intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di demolizione per immobili soggetti a tutela è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

art.11 Interventi di ristrutturazione urbanistica  
art.11

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante Piani Particolareggiati, Piani di zona o Piani di recupero che dovranno prevedere, oltre le indicazioni tecniche le normative occorrenti per la individuazione esecutiva di ogni opera, gli altri elementi prescrittivi per la formazione degli specifici strumenti attuativi:

-le aree da cedere al patrimonio pubblico per sedi viarie ed attrezzature;

- la destinazione d'uso dei singoli edifici;
- le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo, manutenzione, ampliamento di quelle esistenti;
- la determinazione degli oneri per le nuove opere di urbanizzazione e la ripartizione degli stessi;
- le convenzioni con la precisazione: delle condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquilinato originario ed il regime di gestione; delle eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri Enti proposti.

art.12 Interventi per opere minori  
 art.12 e manufatti provvisori

Sono interventi per opere minori quelli volti alla produzione di:

- elementi di arredo urbano, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante.
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- edicole e monumenti funerari.

Tali interventi sono soggetti a preventiva autorizzazione e vanno documentati ai sensi dell'art,34, Titolo 3° del presente Regolamento.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purchè il manufatto posto in opera sia asportabile.

Gli interventi volti ad insediare sul territorio comunale manufatti provvisori, anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi per periodi comunque non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva

autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa. I manufatti di cui al presente articolo devono essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e ripristino dell'area, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

art.13 Interventi urgenti  
art.13

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione relazione alla natura dell'intervento.

Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.



art.14 Varianti in corso d'opera al progetto  
art.14 approvato con concessione o autorizzazione.  
ne.

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario (Titolo 3°,art.35).

Se tali varianti non modificano la volumetria totale e l'involuppo plano-altimetrico, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per gli interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.39 n.1089 e 29.6.39 n.1497 e per quelli ricadenti nelle zone classificate dal P.R.G. come zone "A".

#### art.15 Interventi di variazione della destinazione d'uso art.15

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia così come delle singole unità immobiliari o, trattandosi di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione (per la quale si rimanda al Titolo 3, art.31), anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento .

TITOLO 2- FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE E FUNZIONAMENTO  
DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

art.16 Composizione della commissione  
art.16  
urbanistico-edilizia

La Commissione urbanistico-edilizia comunale è composta:

- dal Sindaco che la presiede o da un Assessore suo delegato;
- dall'Assessore all' urbanistica, che assume le funzioni di Presidente in assenza del Sindaco;
- dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale;
- dal medico delegato all'Igiene pubblica, designato dalla USL competente per territorio;
- da un tecnico laureato, esperto in materia di beni ambientali, architettonici, artistici e storici, designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal competente Ordine professionale;
- da un dottore agronomo o perito agrario designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal consiglio dell'Ordine a cui appartiene;
- da due Consiglieri Comunali, o rappresentanti politici designati dal Consiglio Comunale, di cui uno in rappresentanza della minoranza;
- da un Ingegnere e un Architetto, esperti in disciplina urbanistico-edilizia, designati dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dai rispettivi Ordini professionali;
- da un Geometra, designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Collegio dei Geometri;
- da un esperto di legislazione urbanistica designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dall'Ordine degli Avvocati.

Il parere della Commissione urbanistico-edilizia riguarda la qualità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere consultivo della Commissione urbanistico-edilizia è obbligatorio.

Il Sindaco può rilasciare concessioni in contrasto col parere della Commissione, con proprio atto motivato.

La Commissione può esprimere un parere preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

Per le pratiche di particolare importanza, il Sindaco può invitare a prendere parte alle adunanze, con voto consultivo, il Comandante dei VV FF o suo delegato, o altri consulenti notoriamente esperti sui problemi da trattare. I pareri espressi dai consulenti devono essere verbalizzati.

Quando vengono trattati strumenti urbanistici generali od esecutivi, o atti concernenti la programmazione urbanistica, le attività estrattive e i progetti riguardanti infrastrutture, impianti ed attrezzature di interesse generale, la Commissione deve essere integrata da un Geologo, designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal rispettivo Ordine Professionale.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono esercitate da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale designato dal Sindaco all'inizio di ogni biennio.

I membri elettivi restano in carica due anni e non possono essere immediatamente rieletti.

Il Commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del triennio, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, e il sostituto resta in carica fino al completamento del triennio.

Ai membri, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza la cui entità è fissata, all'inizio di ogni triennio, dal Consiglio Comunale in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni dell'Amministrazione dello Stato. Nel caso di residenza fuori dal Comune, è previsto altresì il rimborso delle spese di viaggio.

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

La decadenza opera di diritto: i Commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive pena la invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione urbanistico-edilizia comunale.

Il Presidente, quando dai verbali risulti la decadenza di un membro della Commissione, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale, il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

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

La Commissione deve essere rinnovata ogni triennio. Dovrà essere previsto che alla scadenza del triennio la Commissione decadrà di diritto e che sei mesi prima della scadenza, il Sindaco dovrà predisporre gli atti per il rinnovo della Commissione, richiedendo le terne ai competenti Ordini Professionali.

art.17                    Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia                    art.17

La Commissione esprime parere consultivo al Sindaco:

-sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale e degli strumenti esecutivi del P.R.G. come previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi;

-sull'eventuale P.P.A. e sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni;

-su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;

-sui progetti di opere e servizi pubblici;

-sulle richieste di concessione edilizia;

-sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;

-sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento, nonchè al P.R.G. ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonchè alle eventuali condizioni particolari poste con la relativa autorizzazione;

-sul rinnovo di concessioni, se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;

-sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale stabilite dal P.P.A. a norma delle leggi nazionali e regionali;

-sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme relative alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

art.18      Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia      art.18

La Commissione urbanistico-edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta alla settimana ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario o lo richieda un terzo dei componenti.

Le convocazioni straordinarie devono avvenire in modi e in tempi che garantiscano ai componenti la conoscenza degli argomenti da trattare.

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

Le adunanze della Commissione urbanistico-edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei Commissari, oltre al tecnico comunale, membro di diritto.

In caso di assenza del Presidente deve essere previsto il membro che lo sostituisca di diritto.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

E' fatto obbligo di ascoltare il progettista quando questi lo abbia richiesto al momento di presentazione del progetto. In tal caso, il progettista sarà convocato negli stessi modi e tempi dei componenti la Commissione.

Il Presidente, negli otto giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, incarica i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti. Le funzioni di relatore possono essere attribuite anche a più componenti per uno stesso progetto.

Nell'esame di progetti o nella richiesta di pareri concernenti interventi sul territorio o sul tessuto urbano, deve essere seguito l'ordine risultante dalla data di protocollo della relativa domanda presso l'Ufficio tecnico comunale.

A tale ordine si potrà derogare (sulla base di motivata richiesta del Sindaco o dell'Assessore da lui delegato) per i progetti relativi ad opere pubbliche o a piani esecutivi od attuativi, sia d'iniziativa

pubblica che privata.

A tale ordine si dovrà derogare nel caso di concessioni edilizie richieste ai sensi e per gli effetti della legge 25 marzo 1982 n.94, le quali saranno comunque esaminate prioritariamente.

Nel caso in cui la Commissione richieda ulteriore istruttoria, una volta acquisiti gli elementi, la pratica sarà esaminata nella prima seduta utile della Commissione.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il segretario della Commissione stessa provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del..... dalla Commissione urbanistico-edilizia"; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico, all'uopo designato dal Presidente, che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario, al Presidente e a tutti i membri della Commissione.

Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente l'eventuale relazione di minoranza; sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro 5 giorni dalla data della adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli Uffici competenti.

La Commissione deve, comunque, emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

### TITOLO 3 - NORME DI PROCEDURA

art.19 Dichiarazione urbanistica

art.19

Il Comune rilascia, in relazione ad apposita domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, un "certificato d'uso" contenente tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.

Tale certificato ha validità di un anno dalla data del rilascio, ad eccezione dei casi in cui, nel frattempo, intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti del Comune.

Il certificato d'uso viene rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

art.20 Immobili vincolati

art.20

Per immobili soggetti a tutela, ai fini del presente Regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte di altri Enti preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico, della protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

art.21 Documentazione integrativa

art.21

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente Regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

Le domande per ottenere la concessione vanno redatte in bollo, indirizzandole al Sindaco su appositi moduli forniti dall'Amministrazione e devono contenere:

-nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza};

-nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza}, iscritto al rispettivo Albo professionale e abilitato alla progettazione delle opere stesse, con particolare riferimento alla L.1086/71.

-nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico abilitato (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

-nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore e, a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite come sopra;

-nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

-l'impegno di accettare e osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

-l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;



-l' impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei lavori, del costruttore e dell' assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando la dichiarazioni di accettazione di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;

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

-la documentazione attestante che il richiedente della concessione rientri tra gli aventi titolo legittimati.

Sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione:

superficiario al di sopra del suolo;

superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;

enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione per opere connesse al contratto di enfiteusi;

d) usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessioni riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro;

e) titolare del diritto d'uso (art.1021 CC) o del diritto di abitazione (art. 1022 CC) per le richieste di autorizzazione o di concessione di cui al punto precedente;

f) locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;

g) titolare di diritto reale di servitù prediale limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessioni riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

h) titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione direttamente connesse a tale godimento;

i) rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati. La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico, per la visione e il rilascio di copie.

art.23 Documenti a corredo della domanda di concessione art.23

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto in triplice copia, di cui una in bollo a norma di legge, costituito dai seguenti elaborati:

-relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle caratteristiche funzionali dell'opera e della rispondenza di essa alle destinazioni d'uso del P.R.G., nonché con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteorologiche, nere e luride. La relazione dovrà contenere, inoltre, notizie, grafici, fotografie o fotomontaggi della situazione ambientale per una esauriente illustrazione dell'intervento;

-scheda tecnica dove siano indicate la zonizzazione dell'area oggetto di intervento, superficie del lotto, dati catastali, volumetria e superficie coperta consentita; volumi e superficie di progetto scomposti per ogni livello degli edifici; superfici degli spazi destinati a parcheggio;

- mappa indicante la piantumazione esistente nell'area oggetto dell'intervento;

- stralcio dello strumento urbanistico esistente, in scala non inferiore a 1:2000 per il nucleo urbano, a 1:5000 o 1:10000 per le parti esterne al nucleo urbano, in conformità alle scale delle corrispondenti tavole di P.R.G.

-planimetria catastale in scala 1:1000 relativa alla zona interessata dall' opera da realizzare, ove risultino le consistenze esistenti entro 100 metri di raggio dall'area oggetto dell'intervento;

-planimetria in scala 1:500 che indichi: a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmen-

te parte; b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti fino alla distanza di almeno 50 metri dai confini dell'area edificabile; c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e

scoperto e la sistemazione dell'area non edificata ;d) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;e)le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale; f) le quote altimetriche principali, sia naturali che di progetto, in relazione ad un caposaldo certo; g) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;h) l'indicazione del tipo di recinzione (1:200);

- piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali (scala 1:100);

- almeno due sezioni verticali quotate di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per un'estensione congrua a monte e a valle e con l'indicazione del terreno prima e dopo le previste sistemazioni (scala 1:100);

- tutti i prospetti esterni ed interni con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne e contenenti anche i profili e gli elementi caratteristici di riferimento dei fabbricati adiacenti (scala 1:100);

-eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;

-disegno delle opere per lo smaltimento dei rifiuti;

-documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento alle leggi e regolamenti vigenti;

-computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente.

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

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

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere

indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire; con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

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

Nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente, approvato dall'Ufficiale sanitario.

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

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla osta del Comando provinciale dei VV.FF., dell'Ispettorato Dipartimentale delle foreste, delle Soprintendenze alle antichità ed ai beni ambientali e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art.82 del D.P.R. 24.7.77 n.616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Il Sindaco, con provvedimento motivato, ha facoltà di richiedere tutti gli ulteriori dati ed elaborati ritenuti necessari per illustrare e definire in modo più adeguato il progetto.

Per le concessioni convenzionate, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legge regionale n.6/79 e successive modificazioni, previ accordi con il Comune; prima del rilascio della concessione, tale atto deve essere trascritto, nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose, deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo relativo alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realiz-

zare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione della lottizzazione stessa, nel caso in cui essa sia già stata rilasciata, ed alle relative domande di concessione deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

Per tutte le concessioni deve essere allegato alla domanda lo schema dell'atto d'obbligo relativo all'asservimento dell'area che ha espresso la volumetria relativa al manufatto previsto. Tale atto, a norma dell'art.29 della legge regionale n.6/79, deve essere trascritto a cura e spese del destinatario prima del rilascio della concessione.

Le tavole di progetto dovranno essere firmate dal proprietario e dal progettista, che deve apporvi il proprio timbro con il numero di iscrizione all'Albo professionale.

art.24

Istruttoria relativa alla domanda  
di concessione edilizia

art.24

L'ufficio tecnico, seguendo l'ordine di protocollo delle domande pervenute (e derogando a tale ordine solo nei casi di cui all'art.17), istruisce le singole domande verificando i calcoli e la documentazione fornita e, ove ne ricorra il caso, disponendo una ricognizione dei luoghi su cui debba svolgersi l'attività o realizzarsi l'opera o chiedendo agli interessati una integrazione della documentazione.

Una volta vistata dall'Ufficio tecnico, la domanda potrà essere vagliata dalla Commissione edilizia.

La Commissione, ove ritenga che l'istruttoria sia carente o incompleta, potrà chiedere all'Ufficio tecnico la sua integrazione prima di decidere in merito.

-La Commissione, inoltre, potrà, tramite l'Ufficio tecnico, invitare l'interessato ad integrare o modificare il progetto.

Acquisito il parere positivo della Commissione, l'Ufficio tecnico predispose gli atti per l'invio agli organi che, ai sensi delle vigenti leggi e/o degli strumenti urbanistici, debbano esprimere il proprio parere .

Nel caso si tratti di pareri per i quali non sia il Comune a doverne fare richiesta, questa deve essere fatta preventivamente dall'interessato. Tali pareri dovranno essere allegati alla domanda di concessione. L'Ufficio tecnico invita, inoltre, gli interessati ad espletare gli adempimenti previsti dalla legge o dalle norme degli strumenti urbanistici (versamenti di oneri, fideiussione, atti di costituzione di servitù).

Una volta che l'Ufficio tecnico abbia verificato che sono stati acquisiti i pareri necessari e segnatamente, è stato ottenuto il nulla-osta sotto i profili igienico-sanitari dalla U.S.S.L. competente ed abbia accertato l'espletamento degli adempimenti richiesti agli interessati, il Sindaco o l'Assessore delegato, nei successivi quindici giorni, deve notificare al richiedente le proprie determinazioni sulla domanda.

art. 25

Domanda e documentazione per ottenere  
l'autorizzazione

art. 25

Chiunque intenda richiedere l'autorizzazione, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo contenente l'indicazione del nome, cognome e indirizzo nonché il numero di codice fiscale e firma del richiedente.

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

-l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio nazionale e regionale;

-l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione tecnica in triplice regolamentare copia, firmata da un tecnico professionista iscritto all'Albo professionale, nei limiti della rispettiva competenza:

-planimetria generale in scala 1:2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;

progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, diffe-

renziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

-almeno una sezione verticale quotata, secondo la linea di maggiore importanza e di massima pendenza in scala 1:100;

-documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione.

art. 26

Istruttoria relativa alla domanda  
di autorizzazione

art. 26

Nel caso di opere o attività soggette ad autorizzazione, l'istruttoria è affidata in via esclusiva all'Ufficio tecnico comunale, a meno che non si tratti di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da eseguire su immobili tutelati ai sensi della legge n.1089/1.6.1939 e legge n.1497/29.6.1939 o n.171/16.4.1973 o destinati dallo strumento urbanistico per demolizione o trasformazione; in questi ultimi casi sarà necessario acquisire anche il parere della Commissione.

Il parere della Commissione potrà comunque essere espresso ove ne faccia richiesta l'Ufficio tecnico comunale o chiunque ne abbia interesse.

Il Sindaco, o l'Assessore delegato, notifica al richiedente le sue determinazioni entro quindici giorni dall'assegnazione del parere dell'Ufficio tecnico e/o della Commissione edilizia.

Il Sindaco o l'Assessore delegato può rinviare la domanda alla Commissione e/o all'Ufficio tecnico onde acquisire ulteriori elementi di giudizio.

Qualora la documentazione presentata ad un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco, entro il I termine di quarantacinque giorni dall'accettazione della domanda dagli Uffici comunali competenti, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la

richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene, la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda, si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica, agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

L'esame delle domande di autorizzazione deve avvenire





re e quelle di nuova costruzione;

-documentazione fotografica (nel formato non inferiore a 18x24) per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato.

art.30 Domanda per interventi di risanamento igienico,  
art.30  
restauro e risanamento conservativo

Alla domanda devono essere allegati :

a) planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano ;

b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture comprendenti: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni in scala 1:50 relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonchè alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc. );

c) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonchè degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20. Descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche e di topografia sociale;

d)documentazione fotografica a colori (nel formato non inferiore a 18x24) dello stato di fatto;

e)progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50 con i necessari dettagli in scala maggiore;

f) stralcio del piano vigente con la localizzazione dell'intervento e progetto di piano urbanistico esecutivo qualora sia prescritto.

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

art.31 Domanda per interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento

art.31

I documenti da allegare alla domanda sono quelli di cui all'art.22 {concessione edilizia}.

art.32 Domanda per interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica . art.32

Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto la documentazione richiesta è la medesima di cui all'art.22, {concessione edilizia}.

Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la domanda di autorizzazione deve essere corredata dalla seguente documentazione:

-stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;

-planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;

-pianta di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;

-esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona;

-eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

art.33 Domanda per interventi di demolizione art.33

La domanda inerente deve essere corredata da:

-una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione del-

l'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;

-stralcio del P.R.G. vigente ed eventuale copia dello strumento urbanistico esecutivo;

-planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;

-rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100 o 1:200) del manufatto, con indicate in giallo le strutture da demolire e relativa documentazione fotografica;

-documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;

-documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;

-rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;

-relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori;

-indicazione degli estremi di presentazione della eventuale domanda di concessione edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area.

Il rilascio della concessione per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio della concessione edilizia per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

-di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dallo strumento urbanistico esecutivo, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;

-di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata in tutto od in parte a spazio od a servizio pubblico.

art.34

Domanda per interventi per formazione  
e modifica di giardini

art.34

Alla domanda di concessione edilizia per gli interventi diretti alla realizzazione di giardini debbono essere allegati:

- planimetria in scala 1:500 che consenta di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano ed in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;

-planialtimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle costruzioni, agli elementi di arredo ed all'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;

-progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;

-relazione tecnico-botanica.

art.35 Domanda per interventi per opere minori art.35  
e per manufatti provvisori

La domanda per tali interventi deve essere corredata dai seguenti documenti:

-una o più planimetrie generali in scala 1:200 o 1:500, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonchè il rapporto di quest' ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;

-progetto dell'opera piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;

-ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

art.36 Variante in corso d'opera art.36

Alla domanda di variante deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

art.37 Strumenti urbanistici esecutivi art.37

Agli strumenti urbanistici esecutivi devono essere allegati:

- estratto dello strumento urbanistico generale relativo alla zona in cui è ricompreso lo strumento urbanistico esecutivo;

-estratto originale della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto dell'intervento ed elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano esecutivo;

-piano quotato dell'area oggetto dell'intervento in scala 1:500, con curve di livello con equidistanza non superiore a m 1 e profili altimetrici nella stessa scala;

-indicazione delle piantumazioni esistenti;

-planimetria in scala 1:500 estesa per una profondità di metri duecento dall'area oggetto dell'inter-

vento, ove siano indicati i fabbricati eventualmente esistenti, con le relative altezze e caratteristiche, le attrezzature e le opere di urbanizzazione primaria esistenti;

-planimetria di progetto quotata in scala 1:500, dove risultino: le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria; le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria; le aree da destinare all'edificazione; la o le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;

-una tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;

-planimetrie ed altimetrie, in scala 1:500, degli edifici da realizzare con la relativa destinazione d'uso;

-profili longitudinali e sezioni con gli edifici, in scala 1:500;

-planimetrie in scala 1:500, dove siano riportati i progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, con la specifica puntualizzazione degli allacciamenti alle reti principali esistenti;

-planimetrie dello strumento esecutivo, ridotte alla scala delle tavole di piano regolatore;

-studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano;

- norme urbanistico-edilizie per il piano esecutivo (vedi Norme di Attuazione di P.R.G.);

- relazione finanziaria con determinazione dei costi insediativi degli oneri da ripartire tra Comuni e privati;

-relazione tecnica illustrativa.

Agli strumenti urbanistici esecutivi devono essere allegati gli schemi delle convenzioni correlati con i modi di attivazione degli stessi.

Deve essere prevista la possibilità di sottoporre all'esame della Commissione un progetto di massima dello strumento esecutivo, onde ottenere un parere preventivo con eventuali indicazioni.

I progetti di massima dello strumento esecutivo e del progetto da allegare alle "concessioni edilizie" devono contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perchè possa essere verificata la

conformità dell'intervento all'eventuale PPA vigente, nonché alle previsioni ed alle prescrizioni del P.R.G. o dello strumento esecutivo; devono, inoltre, specificare l'idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona, in rapporto all'intervento proposto.

Inoltre, devono contenere indicazioni circa:

- il tipo e la qualità dell'intervento in relazione in all'ambiente;
- la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- l'individuazione sommaria, ai fini della determinazione dei costi insediativi degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale od impianto destinato ad usi non residenziali;
- le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
- l'eventuale schema di convenzione.

Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere

allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi solidi, liquidi ed aeriformi.

art.38

Piano di lottizzazione

art.38

I Piani di lottizzazione sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia. Allo scopo di assicurare un corretto uso del territorio in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico ed alle norme delle leggi e regolamenti vigenti, sono considerate lottizzazioni di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici con destinazione residenziale o diversa, con la sola esclusione

delle aree ove lo strumento urbanistico preveda espressamente l'intervento diretto;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione nè in piani delle zone da destinare ad edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico ;

e) le iniziative tendenti a dotare di opere di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati, nè in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati. In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collega-

ta ad al tre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

art.39

Domanda di lottizzazione,  
documenti da allegare ed elaborati del piano

art.39

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

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

a) il progetto in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente, con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata da: le analisi e le ricerche svolte; la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico; i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso, nonché lo stralcio degli altri elaborati del P.R.G., attinenti le aree interessate al piano di lottizzazione;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

-le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

-gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e di progetto;

-le aree destinate all'edificazione con l'indica-

zione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

-la suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti, nonché il progetto schematico delle opere di urbanizzazione secondaria e le specificazioni in ordine all'arredo urbano;

5) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con l'indicazione delle tipologie edilizie;



6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) le norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del piano di lottizzazione;

8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;

9) la relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree da ripartire tra il Comune ed i privati.

b) Lo schema di convenzione che deve essere stipulato tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e del quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

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

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da ingegneri o da architetti iscritti ai rispettivi Albi professionali con l'eventuale collaborazione, ove richiesto per singoli aspetti specifici, di altri professionisti abilitati.

Tutti i progetti, per i quali viene richiesta l'autorizzazione relativa a lottizzazione di terreno a scopo edilizio, devono essere sottoposti, obbligato-

riamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame dei seguenti organi, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti:

- Ufficiale sanitario;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio tecnico comunale competente per materia;
- Commissione urbanistico-edilizia.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

-la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura stabilita dallo strumento urbanistico vigente;

-la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;

-l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri per l'urbanizzazione secondaria, nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del piano di Lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente cedute o eseguite direttamente dai proprietari. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco predisposto da Enti pubblici o Associazioni professionali o di categoria;

- i termini di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione delle aree in un P.P.A. ;

- congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 10% della spesa relativa all'ampliamento degli obblighi a carico dei proprietari;

-sanzioni convenzionali a carico dei proprietari, nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.

Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portata in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo per le zone "A", la convenzione, ove fissato nel programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento.

Il Piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio Comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento.

Il Piano di lottizzazione di aree inserite in un P.P.A. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il Piano stesso non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri.

Il Piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art.15 della legge regionale 12.2.1979 n.6 sui comparti.

La delibera del Consiglio Comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presentata entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.

Per l'adozione e l'approvazione del Piano di lottizzazione, si applica la disciplina di cui all'art.21 della legge regionale n.56/80.

Qualora tra i documenti presentati all'atto della domanda di lottizzazione non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti", il lottizzante è tenuto a presentare in Comune, prima dell'inizio dei lavori, il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato ad eseguire con la convenzione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati mediante concessione, come previsto dal presente Regolamento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità alla data di inizio dei lavori e di ultimazione dei medesimi.

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavoro, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine stabilito per l'ultimazione della lottizzazione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, facenti parte del comparto di intervento.

Il collaudo è effettuato a cura del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, all'approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione dello strumento urbanistico, al rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento edilizio, del P.R.G. e delle relative Norme di Attuazione, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area, o a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione urbanistico- edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

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

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

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

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto, ottenere copia integrale previo pagamento dei relativi diritti di segreteria e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa, se in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e pertanto passibile di annullamento.

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

Scaduto il termine di sessanta giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto secondo le modalità ed entro i termini prescritti dall'art.29 della legge regionale 56/80, ma non può comunque dare inizio ai lavori, salvo che non si dia luogo alle procedure previste dalla legge n.94/82.

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

La voltura della concessione edilizia, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

art.45

Efficacia, validità, decadenza  
e rinnovo delle concessioni

art.45

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

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

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

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

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

La concessione deve indicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e comunque non può avere una durata complessiva superiore a tre anni dalla data del suo rilascio.

La concessione si intende decaduta se entro un anno

dalla data del suo rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce e se, una volta iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

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

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione urbanistico-edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive. E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, indipendentemente dalla volontà dei titolari.

La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora, entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessione relativa all'ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione urbanistico-edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio e secondo i provvedimenti di salvaguardia di cui all'art.17 della legge regionale n.56/80.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

-sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

-il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;

-il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

art. 46      Modalità , rinnovo, decadenza delle autorizzazioni art. 46

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

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

-senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

-con l'obbligo del titolare di riparare tutti i danni derivanti dalle opere;

con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Per le autorizzazioni, l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prevista per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamenti disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione comporta la decadenza dell'autorizzazione, relativa a lavori od opere che non siano ancora iniziate, che risultino in contrasto con le stesse. In tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

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

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



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

Per i nuovi edifici da eseguirsi sul confine di aree pubbliche, il proprietario dovrà attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro versamento delle spese dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

A richiesta del proprietario, l'Ufficio tecnico comunale dovrà inoltre indicare i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto, ove esiste, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente, il Sindaco, a mezzo di funzionari ed agenti comunali, esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione d'uso degli immobili, mediante un costante controllo sulla esecuzione dei lavori, e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

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

Nell'eventualità di sospensione dei lavori, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del tecnico

comunale, possa disporre i provvedimenti necessari ad assicurare la pubblica incolumità durante l'interruzione dei lavori, e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato, che le deve realizzare.

Il titolare della concessione deve segnalare sia l'inizio che l'ultimazione dei lavori.  
Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, in modo che l'opera risulti abitabile o agibile.

Ad ultimazione dei lavori, il titolare della concessione deve chiedere al Comune la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

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

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite l'Ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

art.49      Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

art.49

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

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione, o parte di essa, destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

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

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, se necessario;

- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente.

La richiesta di autorizzazione all'abitabilità o alla agibilità deve essere inoltrata entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, pena le sanzioni previste dall'art.47/b della legge regionale n.56/80.

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

a)che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;

b)che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;

c)che siano state rispettate tutte le prescrizioni e le condizioni imposte nella concessione o nell'autorizzazione;

d)che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;

e)che siano state rispettate le norme vigenti in materia di opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonché quelle antincendio e di sicurezza in genere delle costruzioni;

f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità;

g) che siano state regolarmente eseguite le opere di allacciamento alle reti di urbanizzazione primaria ed effettuati i versamenti dei contributi o corrispettivi prescritti nella concessione o autorizzazione, secondo le modalità ivi previste.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro novanta giorni dalla data di riferimento della domanda, previo nulla osta dell'Ufficiale sanitario e parere favorevole dell'Ufficio tecnico comunale, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

In tutti i cantieri deve essere infissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- nome, cognome del proprietario committente od, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;

- denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori, eventuale indicazione che i lavori sono seguiti in economia diretta;

- nome, cognome e qualifica dell'assistente;

- estremi della concessione con la data del rilascio. Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

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

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

Quando sia necessaria l'occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere o l'esecuzione di altra opera che interessi il suolo stradale o comporti limitazioni al pubblico transito, il titolare della concessione o autorizzazione, ovvero l'impresa esecutrice, deve inoltrare al Sindaco apposita domanda, con l'indicazione dell'ubicazione, dell'estensione e della durata presunta dei lavori.

La domanda dovrà essere corredata da una planimetria quotata, con l'indicazione dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei recinti e delle barriere restituendo il suolo pubblico entro e non oltre trenta giorni dall'ultimazione dei lavori, libero da ogni ingombro o impedimento e con il ripristino di tutte le eventuali manomissioni operate.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dal-

l'Ufficio tecnico del Comune, sentito, ove d'uopo, l'Ufficiale sanitario e di essi è data l'indicazione nella concessione rilasciata dal Comune.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano derivare dall'esecuzione delle opere.

E' proibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o installare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori vengano incontrati manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, dandone immediato avviso all'Ufficio tecnico comunale ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso Ufficio, salvo sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Le opere di ripristino o restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione comunale, a spese del titolare stesso. Detta spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio tecnico comunale, dovrà essere rifusa entro dieci giorni dall'avviso di pagamento.

PARTE SECONDA -NORME IGIENICO-EDILIZIE

## TITOLO I -NORME IGIENICO-EDILIZIE

art. 51 Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione  
delle barriere architettoniche

art. 51

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale {D.P.R. 27/4/1978, n.384} e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

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

art.52 Salubrità del suolo e isolamento dall'umidità

art.52

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

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati, al successivo art.66, come V.1 e S.1 devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta.

Nel caso i locali classificati con V.2, al successivo art.66, è sufficiente che il piano di calpestio poggia su di un vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm.30, indipendentemente dalla quota di pavimento, nei confronti del terreno circostante, a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine aerata

che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Il piano di calpestio deve comunque essere posto a un livello superiore a quello della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di concessione o di autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

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

In caso di copertura piana di una costruzione o parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue, secondo le più moderne tecnologie.

Per gli edifici del centro storico, le predette norme si applicano, per quanto compatibili con le caratteristiche costruttive, con materiali e tecnologie tradizionali.

art. 53

Requisiti termici e igrometrici

art. 53

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alla destinazione d'uso.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, deve essere rispettata la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla legge n.373 del 30/4/1976.



Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed Urbanistica, può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dall'art. 18 del D.P.R. 28/6/1977, n 1052, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonché una migliore tenuta dei serramenti.

Per gli impianti di potenza termica superiore a 500.000 kcal/h, l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito favorevole di tali controlli.

Per quanto concerne gli impianti termici il committente ha l'obbligo, prima di installarli, di depositarne presso l'Ufficio Tecnico il progetto, il quale va corredato della relazione tecnica prescritta dall'art.14 del D.P.R. 28/6/1977 n° 1052; di tale deposito l'Amministrazione Comunale rilascia una attestazione.

art.54

Requisiti acustici

art.54

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come V.1, V.2, S.1, S.2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare, facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standard consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve superare i 70db per frequenza fra 100 e 3000 Hz, misurate con metodi normalizzati.

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

In base ai contenuti della legislazione vigente (legge 10/5/1976 n.319 -Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, GU n.141 del 29/5/1976 e successive modifiche ed integrazioni, DL n. 544 del 10/8/1976 e n.690 del 18/10/1976) le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

-acque meteoriche, che comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

-acque nere, che comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

-acque luride, che sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

-acque inquinanti, che sono quelle di qualsiasi provenienza considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.

Per il deflusso delle acque meteoriche devono essere previsti grondaie e pluviali raccordati alla fogna bianca urbana mediante sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione; i pluviali devono essere in lamiera o altro materiale idoneo e, nel tratto terminale, per una altezza non meno di 2,20 sul piano stradale devono essere possibilmente incassati nella muratura, salvo che siano realizzati in ghisa o ferro o altro materiale resistente agli urti; dove non esiste fogna bianca urbana è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

Per il deflusso delle acque nere e luride deve essere prevista una rete di tubazioni autonome, opportunamente dimensionate, capaci di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aereazione, con condotte di aspirazione fino alla copertura; gli innesti di detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Laddove il raccordo alla fogna nera urbana non sia possibile è prescritto il preliminare trattamento delle acque nere mediante fosse di depurazione biologica, dette anche fosse settiche o di chiarificazione, nella misura di una fossa per ogni edificio; la fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile e alla natura dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dalla autorità comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse.

Le fosse settiche devono essere poste a non meno di 5 metri dalle murature perimetrali degli edifici e non meno di 15 metri da pozzi, da serbatoi di acqua potabile, da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

Le fosse settiche devono essere costruite in opera o prefabbricate, a tenuta stagna, con pareti, pavimenti e soffitti in calcestruzzo armato.

Non è consentita la costruzione di pozzi o impianti di depurazione perdenti.

art.56

Rifornimento idrico -impianto elettrico

art.56

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, al successivo art.66, come V.2, S.1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto (E.A.A.P.), ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

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

L'impianto idrico deve essere progettato secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile, internamente all'edificio, devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimenti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, questa deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza dell'impianto elettrico, in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti

art.57

Deposito temporaneo di rifiuti solidi

art.57

I fabbricati nuovi o ristrutturati devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati stessi. E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di recipienti separati, uno per il recupero della carta pulita e uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc. ).

Detto deposito deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purchè con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq. 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq.2000. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e di scarico sifonato.

art.58

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

art.58

Tutti i locali classificati, nel successivo art.66, come V.1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati come S.1, sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura. In tal caso, in detti locali, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le

stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m.10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti (legge 13/7/1966 n.615 "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico", G.U. n.201 del 13/8/1966, D.P.R. 24/10/1967 n.1288 "Regolamento per l'esecuzione della legge 13/7/1966 n.615, limitatamente agli impianti termici, suppl. G.U. n.6 del 9/1/1968). Nei casi di adozione di impianti generali di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui progettazione e realizzazione deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria V e S. Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione, deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmata da un tecnico abilitato.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo dagli organi competenti (VVFF e USSL).

art.59

Impianti per le lavorazioni insalubri

art.59

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione (artt. 216 e 217 del RD 27/7/1934 n.1265, suppl. GU 9/8/1934 n.186 -TU delle leggi sanitarie e D M 23/12/1976 n.9, relativo all'elenco delle industrie insalubri) e iscritti nella prima classe non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali, od in quelle in cui tali attività siano consentite.

Devono in ogni caso essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non è nocivo alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

Non è consentito lo spostamento nè l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

## TITOLO II- PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

art.60 Caratteristiche dei fabbricati  
di altezza inferiore a m.24

art.60

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

-le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione ed a uffici;

-le rampe delle scale e dei pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a m.1, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm.10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;

-ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq.400;

-le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm.18 se in muratura di mattoni pieni, di cm.15 se in cemento armato e cm.30 se in muratura di tufo;

-scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq.0,50 e provvisti di porta metallica;

-tutti gli insediamenti le cui unità abitative comprendono vani non raggiungibili con auto-scala aerea dall'esterno, ovvero presentano accessi alle scale e al cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non siano servite da scale a prova di fumo devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m.4).

## 1) Centrale termica a combustibile liquido:

-le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;

-il canale da fumo del camino nonché la camera di raccolta, per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono essere conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, e devono essere realizzati con strutture in cemento armato, prive di aperture;

-nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc. ) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

-qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i mc.25 deve essere richiesto alla prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

## 2) Centrale termica a gas di rete:

-le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq.0,50;

-le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

-il misuratore di gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

-tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

-il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione o comunque locali destinati a collettività.

Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato od in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco



o resi tali. In quest'ultimo caso, deve essere presentato il progetto esecutivo delle strutture per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del fuoco.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq.6 con porte interdistanti non meno di m.2.

Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20% e devono avere larghezza non inferiore a m. 3 se a senso unico e non inferiore a m. 4,50 se a doppio senso di marcia.

L'altezza minima netta non può essere inferiore a m.2 per autorimesse aventi superficie di parcheggio non superiore a nove autoveicoli; non può essere inferiore a m. 2,40, con un minimo di m. 2 sotto trave, per autorimesse aventi capacità superiore a nove autoveicoli.

Le uscite sulla strada pubblica o in luogo sicuro devono essere ubicate in modo da essere raggiungibili con percorsi inferiori a 40 metri o 50 metri se l'autorimessa è protetta da impianto di spegnimento automatico. Le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotate al piede di porta metallica non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi nel muro, salvo diversa prescrizione dei Vigili del Fuoco.

art.63          Impianti idrici di difesa antincendio

art.63

Dovranno essere protetti mediante impianti idrici interni di difesa antincendio:

a) gli edifici con altezza maggiore o uguale a m.24;

b) i fabbricati destinati alla collettività o con un discreto afflusso di pubblico, quali:

- alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, ecc.;

- grandi sale di riunioni, capaci di almeno 100 persone, sale da cinematografo, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso pubblico non pagan-

te, grandi magazzini, ecc.;

c) le costruzioni con particolare destinazione d'uso quali:

-depositi di combustibili, di legname, scuderie, autorimesse, ecc. .

Le caratteristiche di tali impianti dovranno corrispondere alle prescrizioni stabilite dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco.

art. 64

Nulla-osta dei vigili del fuoco

art. 64

Il nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità nel caso di edifici di altezza superiore a m.24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.), di autorimesse, di centrali termiche e comunque per tutti i fabbricati che prevedano attività soggette ai controlli di prevenzione incendio, in base alle disposizioni legislative vigenti.

art.65

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

art.65

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili devono essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni previste per i luoghi di pubblica frequenza.

Il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta può prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici.

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

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

TITOLO III- CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER  
L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

art.67

Locali abitabili e vani accessori

art.67

Negli edifici urbani i locali di abitazione, cioè destinati a dimora abituale di persone debbono avere le superfici minime e/o i volumi minimi seguenti:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq 14; volume mc 32;
- tinello con cabina di cottura: superficie mq 14; volume mc 32;
- stanza da letto: superficie mq 9 se ad un letto e mq 14 se a due letti;
- cucine e portinerie: superficie mq 8; volume mc.24, con larghezza non inferiore a ml 1,80.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4 e volumi non inferiore a mc 12: nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemare dei letti.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in ml 2,70 con l'interpiano non inferiore a ml 3,00: per locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura dal piano di calpestio fino a 2/3 della monta.

I piani terreni destinati ad uso abitazione, nel centro abitato o comunque attestantisi su strade pubbliche devono essere sopraelevati di almeno cm.60 dal piano stradale e sovrastare in tutta la loro estensione a sotterranei e/o vespai ventilati oppure isolati con idonea stratificazione impermeabile e coibente.

Per i sottotetti abitabili in edifici esistenti, l'altezza minima ammessa di ml 2,70 è quella media del locale; in nessun punto del locale l'altezza può essere però inferiore a ml 2,30.

La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.

La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio non deve essere inferiore a mc 32 per posto letto.

Sono vani accessori i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli .

I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq 4;
- bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq 3 ;
- gabinetto con meno di due apparecchi, senza vasca o piatto doccia, superficie mq 2.

La larghezza minimi è fissata in ml 1,40 per le stanze da bagno ed in ml 1,10 per i gabinetti.

L'altezza minima è fissata in ml 2,40, riducibile a ml.2,10 per ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private .

I corridoi debbono avere la larghezza minima di ml 1,20.

I sottotetti si considerano volumi tecnici purchè contenuti nella pendenza massima del 35%.

art. 68      Accessibilità degli edifici abitativi, areazione ed illuminazione dei locali

art. 68

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a ml 0,80.

Almeno uno degli eventuali ascensori presenti nell'edificio e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari deve avere le seguenti caratteristiche: cabina con dimensione interna minima di ml 0,90 per ml 1,30, con l'apertura sul lato più corto; porta a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di ml 0,80; meccanismo di autolivellamento; inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori devono avere una profondità minima di ml.1,30.

Le scale delle costruzioni devono essere formate da gradini con alzata non superiore a cm 17; nel caso in cui abbiano larghezza superiore a ml. 1,50, esse devono essere dotate di corrimani su entrambi i lati.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso; tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici; la finestra, quando prescritta deve aprirsi direttamente verso spazi pubblici, spazi privati, cortili.

Per ciascun locale abitabile l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore del fattore luce diurna medio non inferiore al 2%; in ogni caso la superficie finestra apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato e comunque mai inferiore a mq 1,30.

I cucinini devono essere provvisti di finestra con superficie non inferiore a mq 0,80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purchè venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori, e odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e con quale deve ampiamente comunicare.

I gabinetti e le stanze da bagno, se dotati di finestra o lucernario apribili, questi devono avere una superficie illuminante non inferiore a mq 0,50; quando non fruiscono di ventilazione naturale, devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica; l'impianto deve garantire almeno n.12 ricambi orari.

art.69 Sotterranei e seminterrati; depositi e magazzini

art.69

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle case esistenti.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

-il piano di calpestio dev'essere superiore di almeno ml.1,00 al livello massimo delle acque del sottosuolo;

-lo scarico delle acque dev'essere fatto in modo da escludere rigurgiti;

- l'altezza minima interna dei locali dev'essere di almeno ml.3,00;

-il pavimento dev'essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni dev'essere fatta un intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm 30 sotto il piano del pavimento interno;

-la superficie netta illuminante non dev'essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre aprentesi a ml 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi aperti;

-la profondità netta del locale non dev'essere superiore al doppio della sua altezza.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprechè sia ritenuto idoneo a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento locale.

I depositi ed i magazzini debbono essere ben areati e illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno ml 1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, ed in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc 18 per ogni persona. Ogni camera dev'essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli; le scale debbono essere proporzionate, per ampiezza e numero al numero degli utenti; i gabinetti devono essere almeno uno per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n.1102/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

art.71 Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, art.71  
locali di edifici industriali e speciali

I locali ad uso commerciale, situati al piano terra, debbono avere:

**a) l'altezza minima di ml 2,80 nel caso di botteghe in genere e laboratori limitatamente alle zone A1 e B1 e l'altezza minima di ml 3,50 per le altre zone B e C;** tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, l'altezza minima si misura dal pavimento fino a due terzi della montatura;

b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione, oppure idonea stratificazione impermeabile e coibentante;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria, e adeguati sistemi di ventilazione;

d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal R.D. n.530/1927 nonché alle norme del D.P.R. n.547/1955.



Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (legge n.51/1955 e D.P.R. n.547/1955).  
Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti in materia.

TITOLO IV -MATERIALI DA COSTRUZIONE -CARATTERI  
ESTERNI DEGLI EDIFICI -ARREDO URBANO

art.72

Norme di buona costruzione

art.72

Relativamente ad ogni costruzione, devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché sull'accettabilità, qualità ed impiego di materiali e sulla sicurezza degli impianti tecnologici.

In materia si richiamano le seguenti disposizioni legislative:

-Regio Decreto 16.11.1939 n.2228 (suppl. GU n.92 del 18.4.1940) -"Norme per l'accettazione dei leganti idraulici";

-Regio Decreto 16.11.1939 n.2229 (suppl. GU n.92 del 18.4.1940) -"Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato";

-Regio Decreto 16.11.1939 n.2230 (suppl. GU n.92 del 18.4.1940) -"Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico" ;

-Regio Decreto 16.11.1939 n.2231 (suppl. GU n.92 del 18.4.1940) -"Norme per l'accettazione delle calce";

-Regio Decreto 16.11.1939 n.2232 (suppl. GU n.92 del 18.4.1940) -"Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione" ;

-Regio Decreto 16.11.1939 n.2233 (suppl. GU n.92 del 18.4.1940) -"Norme per l'accettazione dei materiali laterizi" ;

-Regio Decreto 16.11.1939 n.2234 (suppl. GU n.92 del 18.4.1940) -"Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione";

-Regio Decreto 16.11.1939 n.2235 (suppl. GU n.92 del 18.4.1940) -"Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie";

-Legge 26.11.1962 n.1684 (suppl. ord. n.1 GU 22.12.1962 n.326) -"Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche";

-Legge 5.11.1971 n.1086 (GU n.231 del 21.12.1971)

- "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica";

- Legge 2.2.1974 n.64 (GU 21.3.1974 n.76) -  
"Provvedimenti per la costruzione con particolare prescrizione per le zone sismiche" -DM 3.3.1975 (suppl.ord.GU 8.4.1975 n.93).

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

art.72 bis                      Allineamento degli edifici                      art. 72 bis

L'allineamento degli edifici, stabilito dalle previsioni dello strumento urbanistico generale o esecutivo, costituisce la linea obbligatoria entro cui deve sorgere la costruzione.

In mancanza di apposite previsioni urbanistiche, l'allineamento è determinato dai fronti degli edifici contigui o dall'allineamento prevalente nell'isolato lungo il fronte stradale compreso tra due vie.

Il Sindaco potrà prescrivere arretramenti rispetto agli allineamenti suddetti per motivi di circolazione stradale o ambientali.

I muri ciechi laterali in corrispondenza di arretramenti devono avere veste architettonica in modo da costituire una unità omogenea con gli altri fronti .

art.73                                      Coperture - Volumi tecnici                                      art.73

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse .

I volumi tecnici devono essere destinati esclusivamente al contenimento delle apparecchiature e delle installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio, alle scale di sicurezza e di accesso sulle coperture.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m.2,50.

Nel sistema, di deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride. Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza non inferiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

Tutti gli spazi interni agli edifici devono essere accessibili dalla pubblica via o da locali di uso comune.

Negli spazi interni possono essere ammesse sistemazioni a giardino, salvo che nelle chiostrine; le murature circostanti devono essere protette con una fascia pavimentata di larghezza inferiore a cm 60.

Nell'ambito di uno stesso edificio oppure di più edifici accostati non sono consentiti incassi che abbiano una profondità maggiore della larghezza; se nelle pareti fronteggianti dell'incasso si aprono finestre, di fronte ad esse vi deve essere una luce libera di almeno 10 metri.

Sono tassativamente vietati pozzi luce.

Per cortile si intende uno spazio interno nel quale la normale libera di fronte ad ogni finestra è non meno di 10 metri e la superficie del pavimento è non più di  $\frac{1}{5}$  della superficie delle pareti che lo circondano.

Nei cortili non sono consentite costruzioni parziali ma solo la totale copertura, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso del cortile a parcheggio coperto potrà essere consentito ove intervenga il nulla-osta delle autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Le divisioni di uno o più cortili possono essere eseguite con muri di altezza non più di un metro e soprastante ringhiera, con altezza complessiva non superiore a 2,50 metri oppure con siepi.

Per patio si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o posto all'ultimo piano di un edificio a più piani, nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è non meno di 6 metri e l'altezza delle pareti circostanti è non più di 4 metri.

Negli spazi interni destinati a cortile o a patio possono affacciare locali con qualunque tipo di destinazione.

Per chiostrina si intende lo spazio interno di un edificio, nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è di 3 metri e la superficie del pavimento è non meno di 15 metri quadrati.

La costruzione di chiostrine potrà essere consentita solo se necessaria per la diretta illuminazione e ventilazione di bagni, scale, corridoi, cucine; è vietato però l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di locali di abitazione.

Nelle chiostrine non è ammessa la costruzione di muri di divisione e di sporgenze dalle pareti che le delimitano.

Le chiostrine dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Le chiostrine dovranno essere in facile e permanente comunicazione, nella parte inferiore, con strade e cortili facilmente accessibili per la pulizia.

art. 75 Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

art. 75

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

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

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno m.10, misurata tra gli stipiti più vicini.

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

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20%, se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque.

art.76

#### Marciapiedi e porticati

art.76

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio tecnico comunale.

L'ampiezza dei portici, misurata tra l'intradosso degli elementi di sostegno (pilastri perimetrali) ed il fino della muratura e delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a 2,50 ml, mentre l'altezza netta tra pavimento e soffitto non dovrà essere inferiore a 3,00 ml.

I proprietari degli edifici, prospettanti i predetti spazi, sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese, o a rimborsare al Comune, l'intero onere richiesto per l'esecuzione della prima pavimentazione dei marciapiedi o portici fronteggianti le rispettive proprietà.

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

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari, è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm.10.

art.77

#### Recinzioni

art.77

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

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli Enti preposti.

art.78

#### Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

art.78

Nel caso che la costruzione, o parte di essa, minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti

hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune ed agli organi competenti e, nei casi di

estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

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

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

art.79

Aspetto e manutenzione degli edifici

art.79

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

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, trascorso il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione urbanistico-edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino. In caso di rifiuto o inadempienza, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese dell'inte-



ressato. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigen-

ti.

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento igienico ed edilizio, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono seguire campioni sul posto, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

art.80

Elementi in aggetto

art.80

Sui prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammessi aggetti maggiori di cm.10 al di sotto di m.2,50 di altezza dal marciapiede o di m.3 dal piano stradale o di campagna. Tale divieto vale anche in caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali, ad esempio, porte, gelosie e persiane.

Le zoccolature comunque eseguite non dovranno in nessun caso occupare suolo pubblico.

Per le vetrine, bacheche e simili, comportanti occupazione di suolo pubblico e regolarmente approvate in progetto, potrà essere consentita una sporgenza massima di cm.20 dal vivo del muro.

Balconi in aggetto su strade pubbliche possono essere consentiti ad un'altezza di m.3,50 dal piano del marciapiede e di m.4,50 dal piano stradale, ove non esista marciapiede; le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto rispetto al piano del marciapiede o al piano stradale.

La sporgenza dei balconi dal filo del fabbricato non potrà essere superiore ad 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante, con un massimo di cm.120.

Balconi con alcuni lati chiusi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti, sempre che la strada o gli spazi pubblici su cui aggettano non siano inferiori a m.12 e la loro superficie frontale non superi 1/3 della superficie del prospetto.

Nelle strade di larghezza inferiore a m.6 è vietata la costruzione di balconi con una sporgenza superiore a cm.20.

Sporgenze superiori ai limiti sopra indicati sono ammissibili in costruzioni arretrate dal filo stradale e dove lo giustifichino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.

Indipendentemente dalle limitazioni innanzi prescritte, l'Amministrazione comunale potrà vietare o ridurre qualsiasi oggetto, quando arrechi pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

#### art.81 Arredo urbano - Mostre, vetrine e insegne in genere art.81

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

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

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

Ogni intervento edilizio dovrà armonizzarsi con il tessuto urbano esistente e nelle condizioni di decoro proprie dell'ambiente, secondo le prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali

e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Deve, inoltre, essere dimostrato attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

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

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

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

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

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le

sorgenti luminose, siano esse collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli tran-

sitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possano ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonchè le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli o altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

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

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

art.82

Numeri civici e tabelle stradali

art.82

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati sui quali siano apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino, quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle ap-

plicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

art.83 Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico art.83

Qualora, durante i lavori, siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

TITOLO V -DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI  
E ATTREZZATURE RURALI

art.84

Norme edilizie

art.84

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

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

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere spraelevato di m.0,30 almeno,rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e isolato secondo quanto previsto al successivo art.86.

Attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a cm. 60. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano defluire rapidamente, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art.66 e seguenti.

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

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

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

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

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

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

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

Per quanto attiene il rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art.56.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato con S.1 nel precedente art 66, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art.55. Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture dell'acqua potabile.

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

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

La contiguità può essere ammessa purchè le stalle non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione, non abbiano accesso da essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza inferiore a m.3.

art. 86                            Impianto di riscaldamento e acqua calda                            art.86

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni od opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'Amministrazione comunale, anche ai sensi della legislazione vigente, promuoverà particolari incentivi per tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

art.87    Collegamenti alla viabilità    art.87

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dei mezzi di soccorso (ambulanze, vigili del fuoco, ecc.) e di evitare danni fisici agli abitanti, causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

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

art.88    Condizioni minime di abitabilità    art.88  
    delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibili, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.



Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

- 1) intorno alla casa, deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m.1, realizzato in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque meteoriche deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art.55;
- 3) sono proibiti solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono, cioè, comprendere una struttura portante ed un pavimento di materiale idoneo;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi, magazzini, ecc. ;
- 5) si deve realizzare, sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione, un vespaio a camera d'aria con riempimento dello spessore minimo di cm.40 e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purchè l'altezza del locale non risulti inferiore a m.2,70;
- 6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità, si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli, raccordate al piano superiore mediante botola;
- 9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno;
- 10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie, le stalle e per quanto riguarda

la manutenzione, devono rispettarsi le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

art.89 Ispezione dell'Ufficiale sanitario, sanzioni

art.89

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai Tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, a cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc. al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

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

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

art.90

Stalle e concimaie

art.90

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno m.10, inoltre devono rispettare le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale e le fasce di rispetto prescritte dallo strumento urbanistico vigente.

Le stalle devono essere indipendenti dagli edifici destinati ad abitazione e poste ad una distanza di 10 metri; la contiguità può essere ammessa purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

a) esse non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione;

b) non vi siano accessi diretti tra stalle ed abitazioni;

c) le stalle non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza inferiore a 3 metri.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e ai regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo, avere dimensioni e

caratteristiche specifiche ed idonee al tipo di allevamento.

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle ed avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non minore di m.10 di fabbricati.

Le stalle devono essere indipendenti dagli edifici destinati ad abitazione e poste ad una distanza di 10 metri; la contiguità può essere ammessa purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) esse non comunichino direttamente con i locali, destinati ad abitazione;
- b) non vi siano accessi diretti tra stalle ed abitazioni;
- c) le stalle non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza inferiore a 3 metri.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m.2 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti da acqua corrente.

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

Il Sindaco, sentita la USSL competente, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

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

PARTE TERZA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE  
E FINALI

## DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

art. 91 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

art.91

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono, tra l'altro, l'eliminazione di locali igienici non idonei, pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione, per ogni unità di abitazione, di un locale igienico aerato, secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

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

art.92 Adeguamento delle costruzioni preesistenti

art.92

Gli edifici esistenti che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, di ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme igienico-edilizie vigenti, nonchè alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G. , stabilite in rapporto al tipo di intervento ed alla zona.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, sentita la Commissione urbanistico-edilizia e, se del caso, l'Autorità regionale competente, può ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

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

In particolare, per quanto riguarda cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato, nonchè le quote su cui si sviluppa entroterra.

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

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo, degli edifici sovrastanti e adiacenti e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei funzionari dell'Ufficio tecnico comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che, eventualmente, dovessero derivare a terzi da qualche cedimento del terreno o dal crollo delle coperture e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio, il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento, da parte del Comune, per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto, nonchè per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere, in caso di pubblico interesse o su richiesta del Sindaco, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità stabilite dal Sindaco, sentito l'Ufficio tecnico comunale.

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

art.94

Revoca del precedente Regolamento  
e delle altre disposizioni emanate in materia.

art.94

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, si intenderanno abrogati o decaduti :

-il Regolamento edilizio comunale precedentemente adottato;

-tutte le altre norme a disposizione contenute in altri regolamenti ed ordinanze comunali, che risultassero incompatibili oppure in contrasto con le nuove disposizioni.

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

art. 95

**Norme del Regolamento Edilizio e disciplina  
legislativa vigente**

art. 95

**Le disposizioni contenute negli articoli costituenti il Regolamento Edilizio si applicano in quanto non in contrasto con la disciplina urbanistica sopravvenuta che deve intendersi inserita "ipso iure" nel presente testo.**

art.96

Entrata in vigore del presente Regolamento

art.96

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione, a norma delle disposizioni legislative vigenti.

