



# COMUNE DI CONDRÒ

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE

*elaborato:*

REGOLAMENTO EDILIZIO

VISUALIZZAZIONI A SEGUITO DECRETO DI  
APPROVAZIONE N.759 DEL 26.10.2010

*progettista:*



*Ing. Edoardo PRACANICA*

*TAVOLA A*

*scala:*

-----

*visti ed approvazioni:*

*data:*

*22 Gennaio 2011*

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - NORME PRELIMINARI**

#### **Art.1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio Comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi Urbanistiche Nazionali e Regionali e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emendate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano vigente.

#### **Art.2 - Facoltà di deroga**

Nei limiti e nelle norme stabilite dalle leggi n° 765 del 1967 e n° 1357 del 1955, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del Piano, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

## CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

### Art.3 – Soppressione della C.E.C. – Legge Regionale n°5 del 05.04.2011

In forza di quanto sancito dall'articolo 19 delle L.R. 5/2011, viene soppressa la Commissione edilizia comunale; vengono così modificati i primi cinque commi dell'articolo 2 (Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie) della legge regionale 31 maggio 1974, n. 17:

1. I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro venti giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato.
2. L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di settantacinque giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti.
3. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento.
4. Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni
5. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro settantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego. “

## TITOLO II - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

### CAPO UNICO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

#### Art.4 - Opere interne e manutenzione ordinaria

Sono considerate opere interne alle costruzioni quelle che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone definite "A" dallo strumento urbanistico, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie, purché non prospettanti su strade e piazze pubbliche; la chiusura di verande e balconi con strutture precarie prospettanti su strade e piazze pubbliche è consentita in base a quanto prescritto dagli articoli della legge 4/2003.

Tali disposizioni non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n°1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti alla lettera a) dell'art.20, L.R. n° 71/1978, concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito, da deterioramento prodotto dall'uso e perciò - per gli edifici residenziali - ad esempio:

- il rifacimento di intonaci interni;
- la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;

- l'esecuzione dei rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- il rinnovo della tinteggiatura delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano ecc., - la sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, con sostituzione o integrazione di apparecchi, elettrico, del gas, di riscaldamento o condizionamento, ecc.);
- la riparazione delle recinzioni su prospetti o in aree pubbliche.

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977, n° 1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta o di sagoma;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti.

#### **Art.5 - Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali interventi non debbono dunque alterare il numero delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante. Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il consolidamento strutturale e del terreno di sedime;
- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, solette, mensole, balconi, tratti di muri etc.);

- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- la modifica o l'integrazione dei servizi igienici e tecnologici;
- tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non comprese tra le opere di manutenzione ordinaria.

#### **Art.6 - Consolidamento**

Gli interventi di consolidamento statico concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo ecc.), purché non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

#### **Art.7 - Restauro e risanamento**

Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso - ne consentano destinazione d'uso con essi compatibili.

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

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale - strutturale. Il restauro si dice conservativo - ambientale se le opere relative concernano edifici e loro parti ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi della L. n° 1089/1939 oppure individuati e vincolati dal Piano; in tal caso le opere debbono tendere a conservare, a valorizzare od a restituire i valori storico-architettonici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte degradanti o semplicemente prive di valore.

In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

La modifica della destinazione d'uso è consentita, nell'ambito del restauro, soltanto se quella in atto contrasta o è incompatibile:

- con la destinazione d'uso fissata dal Piano vigente;
- con il carattere storico - artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
- con la concessione originaria dell'organismo edilizio;
- e purché l'intervento di restauro miri a rimuovere tale incompatibilità.

### **Art.8 - Ristrutturazione edilizia**

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In aggiunta, ai sensi della legge Regionale n.2 del 2002, art.14 comma 6 punto b, sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione "*con la stessa volumetria e sagoma*".

In particolare essi tendono:

- a cambiare, anche parzialmente, la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche.

In tutti gli altri casi in cui le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio, si ha un intervento di ristrutturazione composita che - ai fini della concessione e degli obblighi ad essa connessa - viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

Ai fini della esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

- *sagoma*, il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende solo le pareti chiuse esterne che ne definiscono il volume;

- *aspetto*, l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- *destinazione d'uso*, l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti;
- *modifica* quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico - edilizie vigenti, sia che pur risultando conforme richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazionali.

#### **Art.9 - Conversione d'uso**

Gli interventi di conversione d'uso e di cambio di destinazione degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi statali e regionali. L'Amministrazione Comunale può consentire la conversione d'uso ed il cambio di destinazione soltanto se lo ammettono le norme di legge.

Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'Amministrazione Comunale deve accertare il rispetto delle leggi nazionali e regionali sull'inquinamento, la disciplina degli scarichi e la compatibilità con le previsioni dello strumento urbanistico.

#### **Art.10 - Ampliamento**

Gli interventi di ampliamento concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale od in senso orizzontale; oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti con strutture non precarie (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, altane, pensiline, etc.);
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la modifica dell'altezza dei piani.

### **Art.11 - Demolizione**

Tali interventi concernono le opere di demolizione - in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione - di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo. Essi sono soggetti di norma a specifica autorizzazione compresi gli interventi di demolizione definitiva effettuati in attuazione di un'esplicita previsione del Piano.

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Regolamento ed alle previsioni del Piano vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

### **Art.12 - Ricostruzione**

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche di destinazione d'uso ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie lorda complessiva di piano etc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico.

Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di "ricomposizione planivolumetrica" o di "riciclaggio dei volumi". Infine l'intervento di demolizione e di ricostruzione è quello con il quale, previa demolizione di altro edificio, si esegue una nuova costruzione, nella stessa area di impianto del vecchio edificio o con modesti spostamenti, ed il cui volume non superi il preesistente di oltre il 20% di quest'ultimo.

### **Art.13 - Nuova costruzione**

L'intervento di nuova costruzione è quello con il quale si edifica su un'area libera, ovvero:

- avendo demolito un edificio il volume del nuovo ecceda del 20% quello preesistente;
- per ampliamento, il nuovo corpo ecceda del 20% il corpo principale.

#### **Art.14 - Lottizzazione e frazionamento**

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione sulla base di un apposito piano approvato dal Consiglio Comunale ed assentito - ove necessario - dalla Regione.

Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

Gli interventi di frazionamento concernono le proposte di suddivisione di un'area a destinazione non rurale, il cui uso edilizio, ai fini abitativi o produttivi, sia sancito dal Piano al fine di ricavarne dei lotti da edificare con singole Concessioni.

#### **Art.15 - Urbanizzazione**

Gli interventi di urbanizzazione concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art.4 della L. n° 847/1964);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art.44 della L. n° 865/1971);
- per infrastrutturare il territorio.

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

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterrimenti strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;

- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero, e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termidori, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi), costruiti da privati;
- ogni altro oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" come definiti dal presente Regolamento.

L'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere, debitamente autorizzate dalla Regione, sono soggette, come per legge, al parere della Commissione Edilizia.

#### **Art.16 - Depositi all'aperto**

L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è quindi soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'art.5 L.R. n° 37/85.

Sono pertanto soggetti ad autorizzazione i depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e c.a.; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti, legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri auto); nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case baracche o box prefabbricati, containers e simili. Le aree regolarmente recintate e i depositi privati all'aperto non sono soggetti ad autorizzazione, mentre nelle aree private non recintate i depositi sono soggetti a d autorizzazione.

Sono invece esclusi i depositi effettuati all'interno delle aziende - quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti - ed i cantieri edili.

Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadono in zone vincolate dalla L. n° 1497/1939 oppure nei centri storici, il rilascio della Autorizzazione è subordinato al preliminare nulla - osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Artistici, Storici.

Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zone rurali.

Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad Autorizzazione.

## Art.17 - Variante al progetto

Ai sensi dell'art.4 della L.R. 10 agosto 1985 n° 37, si ha variante al progetto, cui la Concessione si riferisce, ogni qualvolta si verifichi una o più delle seguenti condizioni, che sono da considerare "variazioni essenziali":

1. un mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 97 del 16 aprile 1968;
2. un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20%;
3. un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10%;
4. la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10%, rispetto a quelli prescritti;
5. il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'art.20 della Legge Regionale 27 dicembre 1978 n° 71;
6. la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

Le variazioni di cui ai punti 2) e 3) non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative. Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a metri quadrati mille, la percentuale indicata al punto 3 è dimezzata per la superficie eccedente il predetto limite. Le variazioni di cui ai punti 2, 3, 4 del presente articolo si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi tecnici che non sono valutati ai fini del calcolo delle cubature.

Inoltre le modifiche dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e del complessi produttivi non concorrono alla definizione di modifiche essenziali. Qualora le modifiche indicate vengono introdotte su immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 10 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 nonché su immobili ricadenti su parchi, riserve o in aree protette da norme nazionali o regionali, esse sono considerate agli effetti della L. n° 47/1985 e della L.R. n° 37/1985 come totale difformità.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

## Art.18 - Interventi minori

Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o su suolo privato, ma visibili da spazi pubblici. Sono piccole opere soggette a Concessione:

- le cappelle;
- le edicole funerarie;
- la posa di serbatoi di carburante ed oli combustibili.

Sono piccole opere soggette ad autorizzazione:

- le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- le recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici;
- le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti et.) prefabbricati.

Sono opere di segnaletica soggette a semplice autorizzazione:

- gli accessi carrai;
- la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le pitture murali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- le serrande, le tende apposte all'esterno delle porte e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le pavimentazioni di portici o di marciapiedi, quando siano d'iniziativa privata;
- le pavimentazioni di spazi privati visibili da spazi pubblici;
- l'illuminazione diretta od indiretta di edifici.

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che - per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale - concorrono alla formazione dell'ambiente. Essi sono, esemplificativamente:

- i monumenti, le sculture, le fontane, gli specchi d'acqua, i fondali, gli scenari e le esedre;
- le centraline (telefoniche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;
- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocate su spazi pubblici o privati visibili da spazi pubblici; - le fioriere ed i cestini dei rifiuti;
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- i pali e gli apparecchi d'illuminazione o di supporto di servizi aerei.

I distintivi urbani d'iniziativa pubblica o degli enti competenti e d'iniziativa privata su spazi pubblici sono soggetti a semplice autorizzazione. Gli interventi minori, quando concernano edifici od ambienti d'interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle LL. n° 1089/1939 e n° 1497/1939 oppure segnalati e vincolati dal Piano, sono sempre soggetti a Concessione, previo parere della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

La Concessione è altresì richiesta per interventi minori che interessano edifici di cui il Piano prevede la pubblicazione, per essere demoliti, trasformati od adibiti ad uso pubblico.

La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche o telegrafiche e simili - se aeree - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa, quando realizzata a cura di pubbliche Amministrazioni o di enti istituzionali competenti.

È invece soggetta a Concessione la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche etc.).

## TITOLO III - NORME PROCEDURALI

### CAPO I - ISTANZE, DOCUMENTAZIONE ED ISTRUTTORIA

#### **Art.19 - Opere interne: Documentazione**

Per le opere interne di cui all' art. 20 della L. R. 16 Aprile 2003 n°4, il proprietario dell'unità immobiliare, contestualmente all'inizio dei lavori deve presentare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti unitamente al versamento a favore del comune, nel solo caso di chiusura di aggetti, dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

Sono esclusi dalla presente normativa gli edifici vincolati ai sensi della L. n° 1089/1939, nonché il ripristino delle facciate di edifici ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesistico di cui alla L. 1497/1939 o in centro storico. In questi casi non può essere data esecuzione ai lavori senza preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della Soprintendenza ai beni ambientali.

#### **Art.20 - Soggetti legittimati**

La Concessione e l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'area oppure da altri soggetti che abbiano titolo per richiederla, quali:

1. l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
2. il locatario, per le opere manutentive;
3. il superficiario, che abbia diritto di costruire (fuori od entro terra);
4. il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggetto che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;
5. l'usufruttuario per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la Concessione o l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

#### **Art.21 - Autorizzazione: Istanza e documentazione**

Alla domanda di Autorizzazione devono allegarsi i seguenti atti ed elaborati:

1. planimetria generale in scala 1:200 che consente di individuare la localizzazione dell'intervento;
2. progetto generale in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
3. documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del- fabbricato;
4. relazione tecnico-illustrativa delle opere da eseguire;
5. stralcio delle tavole di "azzonamento" del Piano con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
6. titolo di proprietà o dimostrazione della libera disponibilità dell'immobile.

Gli elaborati grafici dovranno essere firmati dal richiedente l'autorizzazione e dal progettista. La domanda di autorizzazione s'intende accolta ove l'Ente lasci trascorrere - senza pronunciarsi - 60 giorni - dalla data della richiesta.

In tal caso il richiedente può avviare i lavori programmati, dandone comunicazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art.22 - Concessione - Istanza**

L'istanza di Concessione deve essere redatta precisando la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti),- i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio esistente o da realizzare.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);

- b) dal proprietario del terreno, quando sia persona diversa dal committente, o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
- c) dal progettista, il quale deve essere professionista (ingegnere, architetto, geometra, perito industriale edile od agrario) iscritti nei rispettivi Albi Professionali.

Sulla domanda di Concessione devono essere indicati l'esecutore ed il direttore dei lavori, i quali dovranno firmarla e firmare gli allegati.

La designazione dell'esecutore e del direttore dei lavori, può essere operata successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori.

Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà eleggere domicilio presso il direttore dei lavori o il progettista.

#### **Art.23 - Concessione: Documentazione**

Alla domanda di Concessione deve essere allegata la seguente documentazione in quattro copie:

- 1) stralcio delle tavole di azzonamento del - piano vigente, nonché del piano attuativo e del P.P.A., qualora esistano, con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
- 2) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, dell'intera area interessata dalle opere in progetto e di una fascia di 50 mt oltre gli spazi pubblici che delimitano l'area stessa da ogni lato. Essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli di progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
- 3) planimetrie orientate, in scala 1:200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dai calcoli di verifica della conformità del progetto alla prescrizioni urbanistiche e di Regolamento Edilizio. In particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie lorda di piano; rapporto di copertura; regolamentarietà degli eventuali cortili; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato). Detta planimetria deve contenere, altresì, la rappresentazione della superficie necessaria alla proposta di trasformazione, inequivocabilmente delimitata e con la dicitura "area asservita", completa di misure catastali e di misure direttamente rilevate dal tecnico progettista, nonché la

o  
lle  
to,  
lbi  
lei  
ata  
o il  
in  
no  
si  
ata  
che  
ati  
età  
e e  
oni  
visi  
olo  
di  
i e  
ote  
eno  
ella  
nte  
e di  
la

rappresentazione della superficie scoperta eventualmente destinata a parcheggio;

- 4) progetto quotato, in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio, di cui una in corrispondenza delle scale;
- 5) pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
  - a) *allineamento stradale;*
  - b) *le rampe carrabili e le distanze dal filo stradale;*
  - c) *il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;*
  - d) *il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;*
- 6) eventuali particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1:50, con le relative piante e sezioni;
- 7) lo schema degli impianti, in scala 1:100, con la indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
- 8) la documentazione sugli scarichi delle acque di rifiuto, per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, indicando le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alla norme nazionali o regionali vigenti e producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi;
- 9) atto comprovante che l'istante è proprietario dell'immobile ovvero che ha il titolo per richiedere la concessione;
- 10) disegni vistati ed approvati da eventuali altri organi nei casi stabiliti da leggi e/o regolamenti;
- 11) la specifica della qualità di edificazione (mc di volume per gli edifici residenziali e mq di superficie lorda per le opere e gli impianti non destinati alla residenza) e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri (urbanizzativi, ecologici ed ambientali);
- 12) documentazione fotografica dei luoghi d'intervento e loro adiacenze;
- 13) visura catastale ed estratto di mappa catastale con convalida delle particelle interessate devono essere in originale rilasciate dall'Ufficio del Territorio.

Gli elaborati grafici dovranno possibilmente essere contenuti in unico foglio con piegatura formato U.N.I..

Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aereo - illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti; nei prospetti debbono essere indicati i materiali

impegnati, i colori previsti e le altezze della linea di gronda al piano stradale o da quello del terreno naturale e/o sistemato. In caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fa fede l'indicazione numerica.

Gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili e accompagnati da una relazione tecnica illustrativa. I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura.

Quando le nuove costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo storico ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli richiesti per l'approvazione di rito della Soprintendenza per i Beni Ambientali, cui dopo l'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale il progetto sarà trasmesso per il parere di competenza

#### **Art.24 - Interventi minori: Concessione**

Alla domanda di Concessione per interventi minori debbono essere allegati in quattro copie:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire;
- titolo di proprietà o dimostrazione di possedere, la libera disponibilità dell'immobile.

#### **Art.25 - Concessione e Autorizzazione: Procedura**

Per tutto quanto concernente le procedure per il rilascio delle Concessioni Edilizie si rimanda all'articolo n°3 del presente Regolamento e a tutto quanto prescritto dall'art. 19 della legge Regionale n°5 del 05.04.2011

#### **Art.26 - Mancato rilascio di concessione e autorizzazione**

La eventuale motivazione di diniego deve essere chiaramente espressa e specificata con riferimento a norma di legge, di Regolamento o di Piano vigente e deve indicare le parti e le modalità di costruzione non rispondenti alle norme. Nel provvedimento stesso devono essere richiamati e riportati in succinto, i pareri degli organi Tecnico e Sanitario.

## CAPO II - CONCESSIONE

### Art.27 - Rilascio della concessione

Il rilascio della Concessione è subordinato, oltre che all'acquisizione dei pareri di cui al precedente articolo, alla presentazione, da parte del richiedente, dei sottoelencati atti e documenti, se ed in quanto dovuti:

1. Nulla - osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali o Monumentali;
2. Approvazioni del Comando Vigili del Fuoco;
3. Nulla - osta dell'A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale;
4. Nulla - osta dei competenti organi nel caso di vincolo di natura marittima militare, idrogeologica, di elettrodotti, etc.;
5. Quietanza di avvenuto versamento alla Tesoreria Comunale degli oneri di urbanizzazione (o della loro prima rata con le garanzie richieste dal Comune, in caso di rateizzazione);
6. Quietanza di avvenuto versamento alla Tesoreria Comunale del costo di costruzione o della sua prima rata con le garanzie richieste dal Comune in caso di rateizzazione;
7. Ricevuta di versamento del deposito per spese di rilascio, di registrazione e di trascrizione della Concessione;
8. Eventuali atti e documenti ulteriormente necessari per il rilascio della Concessione, richiesti a norme di leggi Nazionali e Regionali o da prescrizioni regolamentari, nonché da provvedimenti Comunali.

L'atto di concessione deve essere notificato al richiedente e pubblicato all'Albo pretorio nei modi e termini di legge. Esso, inoltre, va trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario, in modo da far risultare la destinazione dell'immobile, le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso e gli indici e gli standard urbanistici.

## **Art.28 - Carattere della concessione**

La Concessione è personale, cioè vale per il Concessionario al quale essa risulta intestata. Essa è, però, trasferibile ai successori od aventi causa purché ne richiedano il cambio d'intestazione.

Il cambio d'intestazione o di titolarità deve essere chiesto su carta legale, allegando i documenti che comprovino la legittimità della volturazione. Esso non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturato.

Salvo il caso di annullamento la Concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

La Concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto, il Concessionario ed il Direttore dei Lavori dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la loro responsabilità.

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi. Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunte può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica Concessione in variante. Ai provvedimenti di cambio d'intestazione o di contestazione, va data la stessa pubblicità della Concessione Edilizia (pubblicazione, registrazione e trascrizione). Chiunque vi abbia interesse può prendere visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale delle domande e delle Concessioni Edilizie, nonché dei grafici progettuali.

## **Art.29 - Titolarità - voltura - decadenza e proroga della concessione edilizia**

La Concessione Edilizia è sempre concessa con riserva dei diritti dei terzi, ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La Concessione Edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile o per chi abbia titolo per richiederlo, e a detti sarà intestata.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa a qualunque titolo, devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune, che provvederà a rilasciare un atto integrativo della vecchia Concessione in cui risulti il nuovo intestatario, fermo restando il periodo di validità dell'originaria concessione.

Nell'atto di Concessione saranno indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di notifica, alla scadenza del quale - se le opere non risultano iniziate - la relativa Concessione è automaticamente decaduta.

L'accertamento dell'avvenuto inizio dei lavori sarà eseguito dal Tecnico Comunale, su richiesta avanzata dal concessionario a mezzo di lettera raccomandata.

Prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori, il concessionario potrà richiedere "Proroga una tantum" del termine suddetto che il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà concedere - per un periodo non maggiore di sei mesi dalla data di scadenza - anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio della Concessione.

La domanda di proroga, rivolta al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, va avanzata esclusivamente a mezzo di lettera raccomandata.

La Concessione Edilizia decade altresì:

- 1) quando risulti che 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 e nei modi, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando la Concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta la nuova Concessione.

Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile o abitabile, non potrà essere superiore a 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori, anche nel caso di proroga una tantum del termine di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare (cubatura non inferiore a 12.000 metri cubi) o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardarli durante l'esecuzione, lo stesso concessionario potrà avanzare - entro il periodo di validità della concessione e a mezzo lettera raccomandata - istanza diretta ad ottenere la proroga del termine di ultimazione; il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, con suo provvedimento motivato, concederà la proroga per un periodo corrispondente alla durata della sospensione dei lavori documentata.

L'istanza per la proroga del termine di ultimazione dei lavori, sarà presa in considerazione anche senza il rinnovo della documentazione e il suo accoglimento non darà luogo per il concessionario a nuovi oneri ai sensi del precedente art.27.

Qualora i lavori non siano stati ultimati entro il termine stabilito, lo stesso concessionario potrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata; l'istanza sarà presa in considerazione sulla base della documentazione presentata per il rilascio della Concessione originaria e darà luogo ad una nuova Concessione - con termine di ultimazione dei lavori non maggiore di un anno dalla data del rilascio - per la parte di opere non ultimate come accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il rilascio della nuova Concessione darà luogo, per la parte non ultimata, alla rivalutazione degli oneri determinati ai sensi dell'art.27 del presente Regolamento Edilizio.

Per i progetti di variante i termini di inizio e di ultimazione dei lavori saranno quelli della concessione originaria.

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 alla data di adozione del nuovo strumento urbanistico.

### **CAPO III - CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE**

#### **Art.30 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori**

Il richiedente la Concessione edilizia può iniziare i lavori dando comunicazione al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia giurata, effettuata prima dell'inizio lavori dal progettista, che asseveri:

- la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
- l'ottenimento dell'autorizzazione rilasciata dal Genio Civile
- il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie;
- e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Tali oneri concessori potranno essere poi conguagliati sulla base delle determinazioni degli uffici tecnici comunali.

Prima di iniziare i lavori autorizzati, il Concessionario deve:

- a) munirsi di autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ai sensi e per gli effetti delle norme sismiche nonché di visto di conformità tra i due progetti rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) richiedere i punti fissi di allineamento e di quota che l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà assegnare, mediante verbale, entro 15 gg. dalla richiesta;
- c) depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di Concessione;
- d) comunicare all'Amministrazione Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori;
- e) provvedere al deposito della relazione relativa al contenimento dei consumi energetici.

Entro 15 giorni dall'avvenuto inizio dei lavori, il Concessionario dovrà fare pervenire all'Ufficio Comunale una dichiarazione del Direttore dei Lavori contenente l'elencazione dei lavori già eseguiti con allegata documentazione fotografica, anch'essa sottoscritta e datata di pugno dal Direttore dei Lavori.

Entro i 30 giorni successivi all'inizio dei lavori effettuato sulla base del silenzio-assenso maturatosi entro i 120 giorni, gli uffici e gli organi comunali competenti devono ugualmente completare l'esame della domanda di concessione; qualora venga riscontrata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale provvede all'annullamento o alla revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 dell'art.2 L.R.17/94 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinate di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

Nel caso di sospensione dei lavori, il Concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente notificata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori, senza che ciò comporti proroga del termine di ultimazione dei lavori stessi.

Durante l'esecuzione dei lavori ed il periodo di sospensioni, il Concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

In caso di inadempienza, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a norma dell'art.153 del R.D. n° 383/1934 ed a spese dell'interessato. Il cantiere di lavoro deve sempre essere, comunque, convenientemente recintato con l'osservanza delle

norme, dei regolamenti comunali e delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e d'igiene.

È fatto obbligo di comunicare al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori.

Per ultimazione dell'opera si deve intendere il completamento integrale di ogni parte (strutturale, decorativa, impiantistica, ecc..) del progetto approvato, confermata con la presentazione della domanda per l'ottenimento della licenza di utilizzazione (abitabilità, agibilità, uso).

### **Art.31 - Vigilanza sulle costruzioni**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dal Piano da leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, quelle indicate nella Concessione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la Concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la Concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

I funzionari dell'ufficio Tecnico Comunale e i Vigili Urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso della relativa Concessione o Autorizzazione. A - questo fine, il titolare di Autorizzazione o Concessione ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data dell'atto autorizzativo o concessionario, l'oggetto dei lavori, le generalità del titolare, del progettista, del Direttore dei lavori e dell'Assuntore dei lavori. Per l'espletamento dei compiti di sorveglianza, i funzionari e gli agenti comunali incaricati, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari - per una completa verifica della condotta dei lavori stessi.

### **Art.32 - Responsabilità**

Il Titolare della Concessione o dell'Autorizzazione, il Progettista, l'Assuntore ed il Direttore dei Lavori sono tutti responsabili, ciascuno per la parte di propria competenza e nei limiti delle leggi vigenti, all'osservanza delle norme di legge, di regolamenti e delle prescrizioni di strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché delle modalità esecutive prescritte nella Concessione o nell'Autorizzazione.

## CAPO IV - UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

### Art.33 - Abitabilità e agibilità

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento o ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza l'autorizzazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art.221 del R.D. n° 1265/1934.

Il Certificato di agibilità (un tempo detto Licenza di utilizzazione) deve essere richiesto per iscritto e su carta legale dal Concessionario, e accompagnata da una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori che ne attesti la conformità al contenuto della concessione alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta.

Eventuali richieste di integrazioni documentali, per quanto attiene agli immobili a destinazione residenziale, devono essere effettuate dal responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Ove non venga data al richiedente diversa comunicazione, la licenza di utilizzazione si intende rilasciata entro 60 giorni dalla data della richiesta o della consegna dei documenti integrativi; oppure, entro lo stesso termine, dopo esito positivo:

- a) della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della Concessione effettuata dall'ufficio Tecnico Comunale;
- b) dall'ispezione sanitaria effettuata dal dirigente dell'ufficio competente dell'unità Sanitaria Locale;
- c) del collaudo delle strutture in c.a. semplici o precompressi o metalliche e di altre opere che lo richiedono;
- d) della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando Provinciale VV.FF.;
- e) dell'accertamento che non esistono cause d'insalubrità;
- f) della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme nazionali, regionali e comunali.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dal Dirigente dell'Ufficio competente dell'Unità Sanitaria locale e dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o da loro delegati.

Della visita deve essere data notizia, almeno cinque giorni prima, al Concessionario ed al Direttore dei Lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica.

Della visita di controllo deve essere redatto processo verbale che è sottoscritto dai funzionari incaricati e, ove lo richiedano, dalle persone presenti alla ispezione.

Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, da parte del Concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione comunale;
- c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per gli edifici industriali, commerciali e di carattere speciale, o nei casi previsti da leggi e regolamenti;
- d) certificato di collaudo di cui all'art.7 della L. n° 1086/1971, per le costruzioni in c.a., munito dell'attestazione di avvenuto deposito presso gli organi competenti;
- e) certificato rilasciato dal Genio Civile ai sensi dell'art.28 della 64/74;
- f) Dichiarazione inerente l'isolamento termico di cui alla Legge 30.04.1976, n° 373 ed al D.P.R. 28.06.1977, n° 1052 ed alla legge 9/1/1991, n.10 e successive modificazioni e integrazioni;
- g) catastazione dell'immobile;
- h) certificati di conformità degli impianti ai sensi della 46/90;
- i) certificato di allaccio alle reti fognanti (bianche e nere);
- j) certificato di allaccio alla rete idrica di tutte le unità immobiliari che necessitano di fornitura idrica.

La mancata presentazione di uno solo degli atti di cui al precedente comma è ostativa al rilascio della licenza di utilizzazione. Nel caso di inutile decorso del termine, dopo la regolare presentazione dell'istanza, la richiesta di abitabilità, agibilità e conformità si intendono accolte. Tuttavia, nel caso di edilizia residenziale, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti necessari per il rilascio dei certificati, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale procederà all'annullamento o revoca dei relativi atti, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni, comunicando la revoca alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

o ed  
lo e  
dai  
ificio  
FF.  
casi  
le  
gli  
i, n°  
0 e  
che  
ra al  
o la  
à si  
del  
orni  
cati,  
dei  
ali,  
are  
nde

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso ricorso nel rispetto delle norme di legge. La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità al progetto approvato e sue eventuali varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto ed alle eventuali varianti autorizzate, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale rifiuta la licenza di utilizzazione.

## TITOLO IV - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

### CAPO I - EDIFICI CIVILI

#### Art.34 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi

Gli alloggi ad uso residenziale debbono avere una camera da letto della superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq 14,00 e di mq 9,00 per ciascuno dei posti - letto successivi. I monocali, cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi, debbono avere una superficie globale minima di mq 28,00 se dotati di un solo posto - letto e di mq 38,00 se dotati di due posti - letto.

Il numero dei locali di servizio dev'essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

#### Art.35 - Caratteristiche dei locali di abitazioni

I locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime seguenti: - stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq 14,00; - tinello se con angolo di cottura: superficie mq. 16; - stanza da letto: superficie mq 9, ad un letto, e mq 14, a due letti. - cucine: superficie mq 9. La dimensione minima di un lato dei suddetti locali non può essere inferiore a m 2,00 , mentre la larghezza minima del corridoio non può essere inferiore a m 1,10. L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in m 2,70. Inoltre:

- a) I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato debbono essere isolati mediante vespaio aerato e rialzato rispetto al piano di fondazione di almeno cm. 30, con un massimo di un metro dal livello delle aree circostanti il fabbricato; a sistemazione ultimata, la loro altezza utile non deve essere inferiore a mt.2,70. I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a metri tre, salvo diverse prescrizioni di

norme specifiche. I piani terreni adibiti a parcheggio di autovetture o deposito di motocicli e carrozzine possono avere altezza utile netta di mt.2,30.

b) I piani sottotetto possono essere usati per deposito occasionale e non sono computabili nella volumetria, a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm.30 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto ed abbiano pendenza non superiore al 35% ed altezza netta misurata dal pavimento al vertice interno del solaio non superiore a ml. 2,40. Diversamente verranno conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde, e l'altezza massima del fabbricato sarà riferita ai 2/3 dell'intradosso delle falde tra l'imposta e il colmo. Nei piani sottotetto, ove consentiti nel numero dei piani ammissibili, sono ammessi locali adibiti ad abitazioni o uffici a condizione che:

- 1) vengano conteggiati per intero nella volumetria;
- 2) l'altezza massima del fabbricato sia riferita ai 2/3 dell'intradosso delle falde tra l'imposta e il colmo;
- 3) la copertura sia realizzata a falde continue;
- 4) i vani adibiti a dimora abituale abbiano altezza netta minima di ml. 2,70, larghezza minima di ml.2,00 e superficie minima non inferiore a quelle di cui al 1° comma del presente articolo;
- 5) i vani siano illuminati e aerati direttamente dall'esterno con aperture di superficie complessiva non inferiore ad un 1/8 della superficie del pavimento, realizzate o mediante abbaini o mediante interruzione delle falde in corrispondenza delle aperture stesse, per tutta la loro larghezza incrementata di cm.20 per lato;
- 6) i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza minima netta di ml 2,40; i corridoi abbiano larghezza minima di ml.1,10, tranne che nel tratto di sporgenza dei pilastri ove, comunque, la larghezza minima non può non essere inferiore a m 1,00;
- 7) l'isolamento delle coperture sia realizzato con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti;
- 8) siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili.

c) gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che la parte a tutta altezza del locale abbia un volume di almeno mc.40 ed una altezza minima di m. 5,40 ( di cui m. 2,70 per il locale e m.2,40 per il soppalco). Il soppalco non deve coprire più del 40% del locale;

d) la copertura delle terrazze è consentita per un massimo del 10% della superficie libera, comunque previa autorizzazione, con tettoie o pergolati a condizione che sia eseguita con tegole o similtegole e con strutture portanti

adeguate, in legno o prefabbricati facilmente smontabili e senza chiusure in corrispondenza dei lati prospicienti su pubbliche vie e su aree della stessa proprietà. L'altezza non deve essere maggiore di quella della struttura preesistente. In assenza di strutture preesistenti (terrazze libere) l'altezza della copertura non deve superare i m. 2,40.

### **Art.36 - Caratteristiche vani accessori**

Sono vani accessori e di servizio degli appartamenti : i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli. I valori minimi relativi alle dimensioni ed alle superfici dei vani come sopra descritti sono fissati come segue:

- 1) vani accessori: superfici inferiori a mq. 9: detti locali potranno non essere aerati ed illuminati;
- 2) corridoi e disimpegni in genere: i corridoi devono avere la larghezza minima di m. 1,10, tranne che nel tratto di sporgenza di pilastri ove comunque la larghezza minima non può essere a m. 1,00;
- 3) bagni, gabinetti e ripostigli: per il primo bagno le dimensioni minime di larghezza devono essere di m. 1,80, mentre per il secondo la larghezza minima non deve essere inferiore a m.1,20 e la superficie non inferiore a mq. 2,00, per i ripostigli la larghezza minima non deve essere inferiore a m. 1,20.

Nelle salette di ingresso possono prospettarsi bagni purché vengano muniti di antibagno.

Per disimpegni, ripostigli depositi, cantine, bagni ed ingressi, l'altezza minima è fissata in m. 2,40.

### **Art.37 - Servizi igienico sanitari**

Ogni alloggio, destinato ad abitazione deve comprendere almeno un vano attrezzato con vaso, lavabo, bidet vasca o doccia. Soltanto negli edifici destinati ad abitazioni collettive su parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario da esprimersi in sede di esame di progetto, è consentito l'accesso diretto dalle camere da letto ai servizi igienici, anche se questi sono aerati artificialmente purché siano verificate le condizioni di cui al comma successivo.

Per le abitazioni è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati e illuminati dall'esterno, a condizione che:

- a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Le botteghe dovranno essere provviste di almeno una latrina con antilatrina, fornita di vaso e lavabo e dovranno essere aerate dall'esterno o provviste di areazione meccanica.

I pubblici ritrovi, anche se in attività in vecchi stabili, dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici ad uso pubblico, muniti di vaso e lavabo, con pareti rivestite di materiale impermeabile e lavabile per l'altezza di almeno mt.1,60.

Alle latrine, anche se munite di antilatrina e vasi a sifone idraulico, non si potrà accedere dalle cucine e dai laboratori.

I vani igienici e le latrine non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione. La norma è valida anche per le abitazioni mono camera.

Gli ambienti, destinati a latrina, non potranno avere una superficie inferiore a mq.2,00, con il lato minore si almeno mt.1; le pareti dovranno essere rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di mt.1,60.

#### **Art.38 - Areazione e illuminazione dei locali**

Tutti i vani abitabili debbono 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, laddove prescritta, dev'essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi, pubblici o privati o cortili regolamentari e deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento servito. Per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto cottura si apre e col quale deve comunicare. Nei casi in cui si realizzi una parete divisoria l'apertura minima deve essere di almeno mt. 1,50.

I gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica adeguato.

L'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq 0,50.

I sottotetti per essere abitabili devono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale servito.

#### **Art.39 - Sotterranei e seminterrati**

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

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

- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza interna dei locali deve essere di almeno m 3,00, di cui almeno ml 1,10 al di sopra del piano di calpestio esterno;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo. Intorno ai muri esterni deve essere fatto un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/10 della superficie del locale, con finestre apertisi a m 0, 10 sul piano di spiccato, direttamente su spazi, pubblici o privati, o cortili regolamentari;
- nel caso in cui un lato del seminterrato si trovi ad altezza inferiore a mt.1,10 dal piano di calpestio esterno, l'intercapedine per questa parete deve essere lunga almeno mt.1.

#### **Art.40 - Servizi igienici degli alloggi**

Ogni alloggio deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto - doccia.

Sono vietati gabinetti costruiti interamente a sbalzo. I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno.

È consentito l'accesso alla stanza da bagno direttamente dalla stanza da letto soltanto se l'alloggio è dotato di altra stanza da bagno disimpegnata.

lano  
sere

Gli eventuali anti gabinetti o locali di disimpegno debbono avere il lato minimo di almeno mt 1,20.

ieno

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5 Luglio 1975.

## CAPO II - EDIFICI SPECIALI

urna

### Art.41 - Locali di alloggi collettivi

per  
può

Negli edifici o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educandato o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc 18,00 per ogni persona.

10 al

Ogni camera dev'essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

ontro  
dine

Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

e del  
pazi,

Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n° 1102/1925 e le altre norme nazionali e regionali vigenti in materia. Per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

0 dal  
unga

### Art.42 - Locali ad uso commerciale

I locali ad uso commerciale debbono avere:

abo e

a) l'altezza minima di m 3,00 al piano terreno e ai piani superiori; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto;

cesso

b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

ito se

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; nonché adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a mt.10,00;

- c) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio; o eventuali adeguamenti alla normativa vigente;
- d) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dalle leggi e dai regolamenti speciali in materia.

#### **Art.43 - Depositi e magazzini**

I depositi ed i magazzini, anche se a servizio delle abitazioni (locali di sgombero) debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo, alto almeno m 1,20 formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile, e devono essere sufficientemente aerati. I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od 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.

#### **Art.44 - Edifici industriali e speciali**

Per gli edifici speciali o industriali si applicano le norme di legge, nazionali o regionali, e di regolamenti vigenti nelle varie materie.

#### **Art.45 - Barriere architettoniche**

Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, ostacoli costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, ecc.), è opportuno che in tutte le progettazioni di costruzioni e nelle ristrutturazioni si evitino per quanto possibile percorsi che presentino siffatti inconvenienti e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli edifici speciali di cui agli articoli 43, 44 e 46 in quelli pubblici o comunque in cui si svolgono attività comunitarie o vengano prestati servizi di interesse generale, nonché negli edifici a pubblici esercizi, uffici, circoli, ritrovi, pubblici spettacoli, etc. è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui alla Legge n°118 del 30.03.1971, al D.P.R. n°384 del 27.04.1978, alla L. n°13 del 19.01.89, al D.M. n°236 del 14/6/89 e alla Circ. n°1669 del 22/6/89.

### CAPO III - EDIFICI RURALI

#### Art.46 - Norme per gli edifici rurali

Sono considerati fabbricati rurali quelli, che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della legge n° 153/1975 e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate per gli edifici di civile abitazione e le tipologie peculiari della dimora rurale locale.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera.

L'Amministrazione Comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

#### Art.47 - Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso ad essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m 3,00 e siano posti ad una distanza non inferiore a m 20,00 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio di aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre a canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.

Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento.

Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai.

Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n° 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme del successivo articolo.

#### **Art.48 - Letamai**

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m 50,00 (cinquanta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

nente  
erture  
i,00 e

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

avere  
ite ed  
canne  
edire

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

essari

#### Art.49 - Serre

eriale

Non è necessaria la concessione edilizia per la installazione di serre a condizione che esse siano esclusivamente finalizzate allo sfruttamento agricolo del terreno, siano formate da materiale facilmente amovibile, non richiedano opere murarie in elevazione oltre i centimetri trenta dal piano di campagna e abbiano dimensioni tali da non incidere negativamente sull'ambiente circostante.

entati  
icorra  
bono

Nella installazione devono essere osservate le seguenti limitazioni e prescrizioni:

nati e

- a) la superficie coperta non deve essere superiore al 50% dell'area disponibile;
- b) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non deve essere superiore a metri sei;
- c) le distanze minime da osservare sono:
  - 1) *metri sei da fabbricati adibiti ad abitazione;*
  - 2) *metri cinque dal ciglio di strade pubbliche o interpoderali e dai confini;*
- d) venga previsto in progetto lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

no le  
ite di

La superficie occupata della serra può essere computata ai fini della volumetria assentibile soltanto per la realizzazione di fabbricati connessi alla condizione agraria del fondo, comprese le abitazioni rurali.

uiti a  
di m

mesi

stenti  
per la

## CAPO IV - ARRETRI E SPAZI INTERNI

### Art.50 - Dimensioni dei cortili

Nelle case di nuova costruzione o di totale ricostruzione i cortili devono avere uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano; per cortile deve intendersi l'area scoperta circondata da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Nella computazione dell'altezza dei muri prospicienti nei cortili si deve tenere conto dei parapetti dei terrazzi quando non siano costruiti con ringhiere completamente a giorno.

Nel determinare le suddette dimensioni dovranno considerarsi i fronti dei cortili già occupati da fabbricati completi ed elevati fino all'altezza massima consentita.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per ottenere lo spazio regolamentare di area scoperta da lasciarsi tra i diversi fabbricati che la circondano.

Non saranno permesse sopraelevazioni di fabbricati esistenti con prospetti nei cortili, ancorché questi siano a confine di diverse proprietà, qualora vengano ed alterarsi le proporzioni innanzi stabilite fra le dimensioni dei cortili e quelle dei fabbricati che li circondano.

### Art.51 - Opere divisionali nei cortili

I cortili aperti appartenenti a singoli proprietari nelle parti visibili dalla pubblica strada, non dovranno essere recintati che da muri aventi un'altezza dal suolo non superiore a centimetri ottanta. I cortili aperti e/o chiusi non visibili dalla pubblica strada, appartenenti a singoli proprietari, potranno essere recintati da muri aventi un'altezza dal suolo non superiore a m 2,00. A tali muri sarà vietato addossare, anche in parte, tavole, lamiere o altro che possa impedire la circolazione dell'area. Sarà consentito solo che vi aderiscono piante rampicanti decorative. È vietato qualsiasi costruzione fuori terra all'interno dei cortili.

#### **Art.52 - Chiostrine**

È permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, guardaroba, dispense e piccoli locali di servizio; è esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni.

Si intende per chiostrina uno spazio chiuso da quattro pareti.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno ad un ventesimo della somma delle superfici dei muri che la limitano e la normale, misurata tra una finestra e il muro opposto, dovrà essere di metri 3,00.

Nelle chiostrine non è consentita la costruzione di balconi e aggetti di qualsiasi genere.

#### **Art.53 - Balconi nei cortili**

La sporgenza dei balconi e di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente su cortili non deve essere detratta dal computo dell'area libera e della normale media dei cortili se non è superiore a mt. 1,00.

I balconi chiusi (bow-window) vanno invece detratti dal computo dell'area libera e della normale media dei cortili.

Nei balconi interni non si possono costruire latrine sporgenti né conservare quelle esistenti quando siano visibili da spazi pubblici, né possono conservarsi quelle che divengono visibili in seguito a modificazioni del fabbricato.

### **CAPO V - SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

#### **Art.54 - Norme generali di sicurezza**

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di

resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge in vigore.

### **Art.55 - Scale**

Gli edifici multipiano debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

- una scala ogni 500 mq di superficie di piano servita e per non più di quattro appartamenti a piano, per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 350 mq di superficie di piano servita, per gli edifici speciali, (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, etc.) a per gli edifici ad uso promiscuo residenziale e speciale.

Il vano - scala dev'essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art.19 della L. 27.05.1975, n°166 per la realizzazione di scale senza finestratura sull'esterno.

Nel caso di fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'illuminazione e la ventilazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione.

È esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione ecc., tranne che non venga collocata la porta taglia fuoco se ed in quanto prevista dalla legge.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno.

La larghezza minima delle rampe è fissata in m 1,20 per gli edifici residenziali con oltre due piani fuori terra, ed in m 1,60 per gli edifici speciali.

Per gli alloggi unifamiliari con tipologia duplex è consentita la larghezza minima di mt. 0,90 delle rampe.

Non sono consentite scale esterne a chiocciola o ad elica di accesso agli appartamenti.

## Art.56 - Elementi in aggetto e sporgenze

La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare concessione ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

Negli edifici e sui muri fronteggianti suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di mt.2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a mt.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede e a mt. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline che si proiettano sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt.6,00 o mt.5,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

I balconi le pensiline e gli aggetti in ogni loro punto non possono essere ad altezze inferiori a mt.3,50 dal piano del marciapiede o dello spazio pubblico su cui si proiettano, o a mt.4,00 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella del balcone della pensilina o dell'aggetto.

I balconi, le pensiline e gli aggetti, proiettandosi direttamente sui marciapiedi o sulla carreggiata della S.S. 114, non debbono mai avere altezza inferiore a mt.4,50 dalla strada. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo del balcone, della pensilina, dell'aggetto.

In tutti i casi per larghezza del marciapiede deve intendersi la larghezza dello stesso diminuita di cm.25, sulla S.S. 114 e di cm.15 per le altre strade sopracitate.

I balconi, le pensiline non debbono sporgere dal profilo del fabbricato più di 1/8 della larghezza della strada o del distacco, qualora prospettino su piazze e strade pubbliche.

I balconi aperti, prospettanti su spazi privati, sono ammessi fino a cm. 75 dal confine laterale più vicino. Gli stessi non possono essere di larghezza superiore ad 1/4 del distacco

I balconi chiusi (bow-window), o con lati terminali chiusi, sono ammessi nelle costruzioni arretrate dal filo stradale per una profondità pari all'aggetto degli stessi e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Non è ammessa l'esecuzione di bow-window che prospettino su piazze.

Dove lo strumento urbanistico limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si computa come superficie coperta.

#### **Art.57 - Arredo Urbano**

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, ad autorizzazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Dovrà inoltre essere dimostrato ove richiesto attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

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

Ove non ottemperino il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

L'installazione di antenne radio o televisive è regolamentata dalle leggi 46/90 e 247/97 e, comunque, sarà ulteriormente disciplinata con successivo regolamento.

Il rilascio dell'autorizzazione per le opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà subordinato all'intesa con le autorità competenti ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno del vicino il Sindaco può autorizzare dietro il pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o frange che scendano al di sotto di mt. 2,20 dal suolo.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapide, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o di trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati anche se di proprietà privata siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico o di effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

#### **Art.58 - Condutture per gas**

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore, deve essere preventivamente presentato all'Amministrazione comunale il progetto redatto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze, ai sensi della legge 46/90 così come modificata dal D.M. 37/2008.

La redazione del progetto per installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui all' art. 15 della legge 46/90 così come modificato dal D.M. 37/2008.

Il progetto di cui al comma 1 è depositato:

- presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazioni alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative e regolamenti vigenti;

- presso gli uffici comunali contestualmente al progetto edilizio per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione.

In ogni caso i tubi di distribuzione di gas all'interno degli edifici compresi quelli di attacco dei contatori debbono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

#### **Art.59 - Conduzioni elettriche**

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di produzione di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione della energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'Ente distributore, deve essere preventivamente presentato all'Amministrazione Comunale, nei casi previsti dal D.M. 37/2008, il progetto redatto da parte di professionisti, iscritti agli Albi Professionali, nell'ambito delle rispettive competenze.

La redazione del progetto per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica è obbligatorio al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui così come modificata dal D.M. 37/2008.

Il progetto di cui al comma 1 è depositato:

- a) presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazioni alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative e regolamenti vigenti;
- b) presso gli uffici comunali contestualmente al progetto edilizio per gli impianti il cui progetto non sia soggetto per legge ad approvazione.

#### **Art.60 - Caldaie, forni, canne fumarie**

I condotti per fumo di nuova costruzione debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici ed essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria all'Amministrazione Comunale, per evitare pericolo, danno o disturbo agli altri edifici vicini. La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di mt. 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore, con esclusione con esclusione per riscaldamenti a gas per edifici residenziali.

È vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili. Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di canna fumaria secondo la normativa vigente.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna un'intercapedine di almeno 3 cm.

Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro taglia-fuoco dal locale del deposito combustibile. Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio dev'essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del D.M. 31 luglio 1934 e successive modificazioni.

Vanno fatte salve le norme stabilite dalle leggi antismog n° 615/1966, e successivi regolamenti di cui al D.M. 24 Ottobre 1967, n° 1288; al D.M. 23 Novembre 1967 ed alla Circolare Ministeriale n° 40 del 26 Maggio 1968.

#### **Art.61 - Norme di sicurezza per edifici speciali**

I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentesi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

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

I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti in cemento oppure in legno ma di assenza forte non resinosa e rivestito di lamiera metallica sulle due facciate; debbono

inoltre avere un'apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al D.M. 31 Luglio 1934 ed alla Circolare del Ministero dell'interno 11 Novembre 1957, n° 119.

I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato D.M. 31 luglio 1934.

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

## TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE

### CAPO I - ESTETICA DEGLI EDIFICI

#### Art.62 - Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private, o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo oppure al solo rifacimento della facciata debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nella tinteggiatura e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi.

Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

#### Art.63 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

Gli intonaci esterni devono essere in tutti i casi conformi a quelli della tradizione locale, sia come materiali che come colori.

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano ed il paesaggio.

È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

#### **Art.64 - Manutenzione dei prospetti - frontespizi**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

È vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici. A quelli esistenti si applicano le norme precedenti.

Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'Amministrazione Comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la Concessione per un nuovo edificio.

#### **Art.65 - Pitture figurative sulle facciate**

Chi intende eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione sottoponendo i relativi disegni.

#### **Art.66 - Iscrizioni, Insegne, Stemmi, Mostre, Vetrine**

Chiunque intenda fare iscrizioni su muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale presentando il disegno od il testo.

Sono vietate le insegne a bandiera sporgenti oltre cm. 30 dal paramento murario o apposte su palo.

L'apposizione anche provvisoria, di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere

autorizzata dall'Amministrazione Comunale purché non alteri elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza.

Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinti a guazzo o verniciate - direttamente sul muro. L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie od errate.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed ogni altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e responsabilità.

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

#### **Art.67 - Opere di carattere ornamentale**

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica, le lapidi, gli stemmi, i frammenti antichi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale del fabbricato non può essere asportato o modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili è data facoltà al Sindaco di imporre al proprietario la collocazione conveniente di quanto elencato al presente articolo nell'interesse della pubblica cultura.

#### **Art.68 - Antenne**

Nelle zone di particolare pregio storico, artistico e monumentale, nei nuovi edifici, sulla cui copertura debbono installarsi più antenne radio e televisione riceventi, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere l'apposizione di antenne centralizzate.

## CAPO II - ESTETICA DELL'AMBIENTE

### **Art.69 - Chioschi, Cartelloni ed oggetti pubblicitari**

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare Autorizzazione. Il collocamento dei chioschi sul suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio: l'autorizzazione può, pertanto, essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

È proibito, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere.

Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

È vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di manifesti, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico - artistico.

### **Art.70 - Depositi all'aperto**

Tutti i depositi all'aperto, sia provvisori che permanenti, come specificato all'articolo 18 sono soggetti al rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art.5 L.R. n° 37/85.

È vietato l'utilizzo di aree demaniali come deposito all'aperto. In ogni caso, l'Amministrazione Comunale, per esigenze ambientali, paesaggistiche, o d'igiene o per altri insidiabili motivi, può negare l'autorizzazione in qualunque zona del territorio comunale.

### **Art.71 - Rifornimenti di carburante**

È assolutamente vietata l'installazione di rifornimenti di carburante nell'ambito del centro storico corrispondente alla zona omogenea "A" dello strumento urbanistico vigente, nonché lungo le principali vie cittadine di qualunque zona.

Sono consentiti l'installazione di rifornimento di carburante e la costruzione dei manufatti edilizi di pertinenza allo stesso, quando:

- a) non rechino pregiudizio alcuno all'estetica dell'ambiente;
- b) non costituiscono, in alcun modo, elemento di intralcio alla circolazione;
- c) venga previsto in progetto lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- d) non costituiscono elemento di inquinamento del suolo, del sottosuolo e della atmosfera.

Il rapporto di copertura dei manufatti di servizio rispetto all'area a disposizione non deve essere superiore ad 1/10. Per manufatti di pertinenza si intendono i locali, sempre ad una elevazione fuori terra e con altezza massima di m 4,00, destinati ad uffici, servizi igienici, ristoro, vendita di accessori e depositi, strettamente connessi con l'attività stessa.

Può essere consentita l'installazione di rifornimenti di carburanti lungo le fasce di rispetto stradali, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

#### **Art.72 - Ripetitori e trasmettitori radio-televisivi**

L'installazione di ripetitori, trasmettitori, ponti radio relativi a radio o televisioni private, nonché gli annessi manufatti di servizio è soggetta al rilascio di concessione edilizia.

Le antenne per telefonia mobile sono vietate nel centro abitato.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può rifiutare il rilascio delle Concessione anche per soli motivi di tutela ambientale e paesaggistica. Il rapporto di copertura del manufatto edilizio con l'area a disposizione non deve essere superiore a 1/4.

L'intera area deve essere convenientemente recintata in modo da evitare pericoli a persone e cose.

#### **Art.73 - Aree inedificate**

Tutte le aree libere a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.

Le recinzioni delle aree sopraddette devono essere realizzate mediante paletti in ferro, infissi su apposita fondazione, e rete metallica dell'altezza di almeno m 2,00.

Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico transito debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona.

La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni o versamenti sulle pubbliche vie.

In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche, la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

L'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Salvo diversa prescrizione della concessione, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno metà della loro superficie e realizzate in modo da non deturpare l'ambiente.

Eccezioni sono ammesse per zone di particolare interesse, su parere favorevole della Soprintendenza per i beni ambientali, artistici e storici.

L'inosservanza e/o la violazione delle suddette norme comporta una multa, da un minimo di L. 200.000 ad un massimo di L. 2.000.000, commisurata all'importanza della recinzione da realizzare.

#### **Art.74 - Uso dei distacchi tra fabbricati e arretri**

I distacchi tra i fabbricati prospettanti su aree pubbliche o da queste visibili, nonché gli arretri autorizzati, debbono essere di norma attrezzati soltanto a giardino o a villa ornamentali.

In assenza di soluzioni alternative è consentita la loro utilizzazione per parcheggio o soste di veicoli.

Qualora sul retro dell'edificio fossero posti parcheggi o rampe di accesso a piani interrati è consentito il passo carrabile strettamente indispensabile ad un solo senso di marcia.

isito,  
ie.

erro,

olico  
ate a

ggia,

ono  
e la

per  
anti  
o.

ono  
non

ella

un  
ella

gli  
lla

o

ni  
di

I commi di cui sopra sono applicabili anche ai distacchi esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, purché su di essi non gravanti vincolo di destinazione permanente a parcheggio di cui all'art.18 della L.765/1967.

## TITOLO VI - SICUREZZA DEI CANTIERI E TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

### CAPO UNICO - SICUREZZA E PUBBLICA INCOLUMITÀ

#### Art.75 - Formazione dei cantieri

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

La recinzione deve essere autorizzata dall'A.C., previa apposita domanda. La domanda deve essere corredata:

1. da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento.
2. dal benessere degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.

Essa deve inoltre indicare:

- il suolo pubblico che s'intende recintare;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;
- l'altezza della recinzione, mai inferiore a m 3,00.

I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

L'Amministrazione Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali vengono fornite sufficienti garanzie che sarà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per la lunghezza di m 2,00 da questi. In ogni angolo deve essere posta una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa a cura e

spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne devono avere dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo sul quale sono poste. Debbono, inoltre, avere luci di colore rosso se il transito è interrotto, e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.

Per i cantieri che si aprono su vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravanti di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

L'inosservanza e/o la violazione delle norme sulla formazione dei cantieri comportano la sospensione dei lavori da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, sino alla accertata decadenza dei motivi che l'hanno determinata.

#### **Art.76 - Prevenzione degli infortuni ed impianti di cantiere**

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del R.D. n°530/1927 e del D.P.R. n° 547/1955, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'ispettorato Regionale del Lavoro, inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive ecc..

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, di immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso o senza la necessaria autorizzazione.

#### **Art.77 - Demolizione, scavi e materiali di risulta**

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucciarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito di materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica.

#### **Art.78 - Pulizia delle strade**

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

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

#### **Art.79 - Tutela della pubblica incolumità**

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo intervento dell'Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva concessione.

lle  
tti  
no  
mi

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro oggetto di regolare concessione o autorizzazione secondo la normativa vigente.

il  
re

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'A.C. può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

ti

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'A.C., l'ingiunzione deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'U.T.C. o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

## TITOLO VII - NORME IGIENICHE

### CAPO UNICO - IGIENE

#### Art.80 - Acqua potabile

Ogni alloggio deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente mediante pozzi o cisterne.

Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

L'acqua attinta da pozzi privati deve essere dichiarata potabile dal competente Ufficio d'igiene.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per il servizio di acqua potabile.

Il contatore deve essere ubicato in posizione ispezionabile, possibilmente sull'esterno dei muri perimetrali dell'edificio ed in ogni caso in luoghi accessibili al personale di sorveglianza e chiuso mediante apposita cassetta.

L'impianto di sollevamento non deve essere collegato direttamente alla rete di alimentazione, ma attingere da una idonea vasca di raccolta posta dopo lo strumento di misura. L'Amministrazione Comunale, nell'atto di concessione edilizia, può prescrivere modalità esecutive per la realizzazione degli impianti sopraelencati.

#### Art.81 - Scarichi liquidi, gassosi, ecc.

Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando

l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi, ecc.) sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

È prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

Si applicano, in ogni caso le leggi vigenti in materia d'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, i relativi regolamenti di applicazione, il regolamento comunale d'igiene, nonché le disposizioni ministeriali ed assessoriali in materia.

#### **Art.82 - Fogne private**

È prescritto il rispetto delle norme previste nel vigente Regolamento sulla fognatura comunale.

#### **Art.83 - Deflusso delle acque pluviali**

I fabbricati debbono essere muniti di grondaia e di pluviali con scarico a cielo aperto o raccordati alla condotta comunale delle acque bianche, se esistente, mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione.

I pluviali debbono essere in lamiera od altro materiale idoneo; negli ultimi m 2,50 verso terra, essi debbono essere incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m 2,20 sul piano stradale.

Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici, privati ed ai manufatti pubblici.

È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

#### **Art.84 - Raccolta dei rifiuti domestici**

Nei piani di lottizzazione e in ogni fabbricato di nuova costruzione, aventi più di quindici unità immobiliari, la raccolta dei rifiuti deve avvenire in spazi all'uopo predisposti da ubicare in posizione adeguata alle esigenze del servizio di nettezza urbana, possibilmente nascosti alla vista del pubblico recintati con siepi e alberatura e facilmente accessibili dalla strada. Il contenitore deve appoggiare sulla piattaforma finita con intonaco impermeabile o con materiali simili, munita di presa per il lavaggio e scarico. Lo spazio deve prevedere l'ubicazione di un contenitore per ogni quindici unità o frazioni.

## **TITOLO VIII - SUOLO SERVITÙ E SERVIZI PUBBLICI**

### **CAPO I - USO DEL SUOLO PUBBLICO**

#### **Art.85 - Occupazione del suolo pubblico, Passi carrabili**

Per l'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico si rimanda al regolamento TOSAP.

#### **Art.86 - Occupazione temporanea del suolo pubblico**

Per l'occupazione temporanea del suolo o dello spazio pubblico si rimanda al regolamento TOSAP.

#### **Art.87 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici**

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprono all'esterno.

Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni d'interesse pubblico.

Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione dev'essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

#### **Art.88 - Rinvenimenti e scoperte**

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art.43 e seguenti della L. n° 1089/1939.

Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il Direttore dei Lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco o il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale dispongono i provvedimenti più opportuni.

Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. n° 44/1975, nonché le norme regionali vigenti.

### **CAPO II - SERVITÙ E SERVIZI PUBBLICI**

#### **Art.89 - Tutela dei manufatti di pubblici servizi**

Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale e con gli Uffici od imprese che esercitano quei servizi, per gli opportuni provvedimenti.

#### **Art.90 - Arredo urbano e servitù pubbliche.**

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare o fare applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura :

- a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;

- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi con targhe ed apparecchi relativi;
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto , di pronto soccorso , di farmacie di servizi statali delle poste, dei telefoni e dei monopoli;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le condizioni dell'ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi fanali , targhe, mensole, fili, od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori debba rimuoverle.

I proprietari dei nuovi edifici sono tenuti a chiedere all'ufficio Tecnico Comunale l'assegnazione del numero civico.

## TITOLO IX - SANZIONI E NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I - SANZIONI

#### Art.91 - Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

## CAPO II - NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art.92 - Adeguamento degli edifici non regolamentari**

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o ristrutturazione. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio gli interessati debbono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

### **Art.93 - Risanamento delle abitazioni degradate**

Nel caso di singole abitazioni dichiarate degradate il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario oppure nel caso di più abitazioni degradate nello stesso fabbricato o infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse l'amministrazione comunale può includere l'immobile nel piano di recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'articolo 28 della legge n.457/1978.

### **Art.94 - Fasce ed aree di rispetto**

In tutte le fasce ed aree di rispetto previste da leggi nazionali o regionali o da specifiche prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, sono consentite opere di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo di fabbricati esistenti ove non espressamente vietate dalle norme impositive dei vincoli stessi.

### **Art.95 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale.

Esso è efficace per tutte quelle costruzioni la cui concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore ma non ancora iniziate alla predette data sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi.

Pertanto, il titolare della Concessione, prima di iniziare i predetti lavori deve chiedere una verifica della stessa per l'eventuale rilascio di una nuova concessione.

Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione, salva in ogni caso - per nuovi interventi - la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare le misure di salvaguardia di cui alla legge n° 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

## SOMMARIO

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
<b>CAPO I - NORME PRELIMINARI</b>	
Art.1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio	1
Art.2 - Facoltà di deroga	1
<b>CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA</b>	
Art.3 - Suppressione della C.E.C. - Legge Regionale n°5 del 05.04.2011	2
<b>TITOLO II - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI</b>	<b>3</b>
<b>CAPO UNICO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	
Art.4 - Opere interne e manutenzione ordinaria	3
Art.5 - Manutenzione straordinaria	3
Art.6 - Consolidamento	4
Art.7 - Restauro e risanamento	5
Art.8 - Ristrutturazione edilizia	5
Art.9 - Conversione d'uso	6
Art.10 - Ampliamento	7
Art.11 - Demolizione	7
Art.12 - Ricostruzione	8
Art.13 - Nuova costruzione	8
Art.14 - Lottizzazione e frazionamento	8
Art.15 - Urbanizzazione	9
Art.16 - Depositi all'aperto	9
Art.17 - Variante al progetto	10
Art.18 - Interventi minori	11
	12
<b>TITOLO III - NORME PROCEDURALI</b>	<b>14</b>
<b>CAPO I - ISTANZE, DOCUMENTAZIONE ED ISTRUTTORIA</b>	
Art.19 - Opere interne: Documentazione	14
Art.20 - Soggetti legittimati	14
Art.21 - Autorizzazione: Istanza e documentazione	14
Art.22 - Concessione - Istanza	15
Art.23 - Concessione: Documentazione	15
Art.24 - Interventi minori: Concessione	16
Art.25 - Concessione e Autorizzazione: Procedura	18
Art.26 - Mancato rilascio di concessione e autorizzazione	18
<b>CAPO II - CONCESSIONE</b>	
Art.27 - Rilascio della concessione	19
Art.28 - Carattere della concessione	19
Art.29 - Titolarità - voltura - decadenza e proroga della concessione edilizia	20
<b>CAPO III - CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE</b>	
Art.30 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori	22
	22

Art.31 - Vigilanza sulle costruzioni	24
Art.32 - Responsabilità	24
<b>CAPO IV - UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI</b>	<b>25</b>
Art.33 - Abitabilità e agibilità	25
<b>TITOLO IV - PROGETTAZIONE DELLE OPERE</b>	<b>28</b>
<b>CAPO I - EDIFICI CIVILI</b>	<b>28</b>
Art.34 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi	28
Art.35 - Caratteristiche dei locali di abitazioni	28
Art.36 - Caratteristiche vani accessori	30
Art.37 - Servizi igienico sanitari	30
Art.38 - Areazione e illuminazione dei locali	31
Art.39 - Sotterranei e seminterrati	32
Art.40 - Servizi igienici degli alloggi	32
<b>CAPO II - EDIFICI SPECIALI</b>	<b>33</b>
Art.41 - Locali di alloggi collettivi	33
Art.42 - Locali ad uso commerciale	33
Art.43 - Depositi e magazzini	34
Art.44 - Edifici industriali e speciali	34
Art.45 - Barriere architettoniche	34
<b>CAPO III - EDIFICI RURALI</b>	<b>35</b>
Art.46 - Norme per gli edifici rurali	35
Art.47 - Edifici per il ricovero degli animali	35
Art.48 - Letamai	36
Art.49 - Serre	37
<b>CAPO IV - ARRETRI E SPAZI INTERNI</b>	<b>38</b>
Art.50 - Dimensioni dei cortili	38
Art.51 - Opere divisionali nei cortili	38
Art.52 - Chiostrine	39
Art.53 - Balconi nei cortili	39
<b>CAPO V - SICUREZZA DEGLI EDIFICI</b>	<b>39</b>
Art.54 - Norme generali di sicurezza	39
Art.55 - Scale	40
Art.56 - Elementi in aggetto e sporgenze	41
Art.57 - Arredo Urbano	42
Art.58 - Conduzioni per gas	43
Art.59 - Conduzioni elettriche	44
Art.60 - Caldaie, forni, canne fumarie	44
Art.61 - Norme di sicurezza per edifici speciali	45
<b>TITOLO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE</b>	<b>47</b>
<b>CAPO I - ESTETICA DEGLI EDIFICI</b>	<b>47</b>
Art.62 - Decoro degli edifici	47