

# COMUNE DI BAGNARA CALABRA (RC)



17.05.02  
5416  
*[Signature]*

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

<p>IL SINDACO</p> <p>IL SINDACO - Dott. Santi Zappalà - <i>[Signature]</i></p>	<p>IL SEGR. COMUNALE</p> <p>Il Segretario Generale - Dott. Giuseppe Nicita - <i>[Signature]</i></p>	<p>IL TECNICO</p> <p><i>[Signature]</i></p>
--	---	---

Il Responsabile  
Area Tecnica  
*[Signature]*

## INDICE

### PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

#### *Titolo I - Disposizioni preliminari*

- Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento edilizio.
- Art. 2 - Concessioni e licenze comunali
- Art. 3 - Concessione edilizia
- Art. 4 - Definizioni - Indici e parametri

#### *Titolo II - Tipi di intervento*

- Art. 5 - Manutenzione ordinaria
- Art. 6 - Manutenzione straordinaria
- Art. 7 - Restauro organico
- Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo
- Art. 9 - Ristrutturazione con vincolo parziale
- Art. 10 - Ristrutturazione senza incremento di superficie utile
- Art. 11 - Ristrutturazione con incremento di superficie utile per inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici
- Art. 12 - Ristrutturazione con incremento di superficie utile compresa entro il 30% della superficie utile complessiva preesistente
- Art. 13 - Ristrutturazione ed ampliamento con incremento della superficie utile per creazione di garage a servizio della residenza
- Art. 14 - Variazione della destinazione d'uso
- Art. 15 - Interventi di recupero di tessuti urbani e manufatti edilizi singoli con carattere urbanisticamente e/o tipologicamente consolidato
- Art. 16 - Demolizione e ricostruzione con il rispetto degli indici di zona
- Art. 17 - Trasformazione conservativa attraverso demolizione e ricostruzione in ambito urbanistico (isolato ed allineamento) esigente unitarietà e/o in condizione di profilo regolatore esigente unitarietà o ricomposizione
- Art. 18 - Costruzione di nuovo impianto in lotti liberi
- Art. 19 - Costruzione di nuovo impianto in lotto intercluso in unità urbanistica definita come unitaria (isolato e/o allineamento preesistente) o in presenza di profilo regolatore esistente in progetto
- Art. 20 - Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori - Elementi

#### *Titolo III - Pareri obbligatori*

- Art. 21 - Organi consultivi
- Art. 22 - Parere dell'Ufficiale Sanitario
- Art. 23 - Commissione Edilizia Comunale
- Art. 24 - Composizione
- Art. 25 - Riunioni della Commissione Edilizia
- Art. 26 - Dichiarazione di indirizzi
- Art. 27 - Documentazioni delle decisioni
- Art. 28 - L'Ufficio Tecnico Comunale

## *PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI*

### *Titolo IV - Certificato d'uso*

- Art. 29 - Definizione
- Art. 30 - Richiesta
- Art. 31 - Rilascio

### *Titolo V - Parere preventivo*

- Art. 32 - Definizione
- Art. 33 - Richiesta
- Art. 34 - Comunicazione

### *Titolo VI - Concessione edilizia*

- Art. 35 - Concessione edilizia
- Art. 36 - Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo
- Art. 37 - Richiesta e documentazione
- Art. 38 - Procedure per il controllo dei progetti
- Art. 39 - Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia
- Art. 40 - Rilascio della concessione edilizia
- Art. 41 - Atto di concessione
- Art. 42 - Decadenza e annullamento

### *Titolo VII - Autorizzazione edilizia*

- Art. 43 - Autorizzazione edilizia
- Art. 44 - Richiesta e documentazione
- Art. 45 - Procedura per il controllo dei progetti
- Art. 46 - Documenti da presentare prima del rilascio della autorizzazione edilizia
- Art. 47 - Rilascio e decadenza

### *Titolo VIII - Denuncia inizio attività*

- Art. 48 - Opere subordinate a denuncia di inizio attività

### *Titolo IX - Disposizioni varie*

- Art. 49 - Dergoghe
- Art. 50 - Volture
- Art. 51 - Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie
- Art. 52 - Opere pubbliche di competenza comunale

### *Titolo X - Piani attuativi*

- Art. 53 - Definizioni
- Art. 54 - Piani particolareggiati di iniziativa privata (Lottizzazioni)
- Art. 55 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica
- Art. 56 - Approvazione



## PARTE TERZA - DISPOSIZIONI PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

### Titolo XI - Esecuzione dei lavori

- Art. 57 - Punti fissi di linea e di livello
- Art. 58 - Comunicazione di inizio dei lavori
- Art. 59 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
- Art. 60 - Conduzione del cantiere
- Art. 61 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici
- Art. 62 - Varianti ai progetti

### Titolo XII - Conclusione dei lavori

- Art. 63 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia - autorizzazione all'abitabilità
- Art. 64 - Collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato e a struttura metallica.
- Art. 65 - Iscrizione al catasto dell'immobile.
- Art. 66 - Rilascio del certificato di abitabilità
- Art. 67 - Elenco dei tecnici verificatori
- Art. 68 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità

## PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Titolo XIII - Tutela dell'ambiente

- Art. 69 - Regolamentazione delle acque reflue
- Art. 70 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee
- Art. 71 - Salvaguardia e formazione del verde

### Titolo XIV - Prescrizioni antincendio

- Art. 80 - Locali di lavorazione, depositi di materiali combustibili ed infiammabili
- Art. 81 - Impianti termici
- Art. 82 - N.O. preventivo dei VV.FF.
- Art. 83 - Collaudo di competenza dei VV.FF.

### Titolo XV - Caratteristiche dei locali

- Art. 84 - Caratteristiche dei locali
- Art. 85 - Piani seminterrati

### Titolo XVI - Attrezzature ed impianti rurali

- Art. 86 - Impianti a servizio dell'agricoltura
- Art. 87 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

### Titolo XVII - Costruzioni con speciali destinazioni

- Art. 88 - Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 89 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini ed autorimesse
- Art. 90 - Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri ed inquinanti

*Titolo XVIII - Prescrizioni varie*

- Art. 91 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni
- Art. 92 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio
- Art. 93 - Elementi aggettanti delle facciate
- Art. 94 - Allineamenti
- Art. 95 - Coperture, canali di gronda, pluviali
- Art. 96 - Apertura dei sotterranei su spazi pubblici ad uso privato
- Art. 97 - Numerazione civica
- Art. 98 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.
- Art. 99 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse
- Art. 100 - Strade, passaggi privati e cortili
- Art. 101 - Cavedi, pozzi luci, chiostrine e intercapedini
- Art. 102 - Recinzioni
- Art. 103 - Occupazione di suolo pubblico
- Art. 104 - Impianti tecnologici
- Art. 105 - Coperture
- Art. 106 - Servitù pubbliche particolari
- Art. 107 - Chiusura di aree fabbricabili

*Titolo XIX - Requisiti tecnici delle opere edilizie*

- Art. 108 - Organismo abitativo e relazioni funzionali
- Art. 109 - Requisiti
- Art. 110 - Contenuto del requisito
- Art. 111 - Classificazione dei requisiti
- Art. 112 - Modalità di applicazione dei requisiti
- Art. 113 - Requisiti e tipi di interventi
- Art. 114 - requisiti definiti da norme nazionali

**PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI**

*Titolo XX - Sanzioni e disposizioni transitorie*

- Art. 115 - Tolleranze
- Art. 116 - Prescrizione di abusi edilizi minori
- Art. 117 - Sanzioni
- Art. 118 - Entrata in vigore
- Art. 119 - Ambito di applicabilità del Regolamento
- Art. 120 - Norme speciali di settore
- Art. 121 - Abrogazione di norme comunali

## **PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Titolo I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

#### ***Art. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio***

Il presente Regolamento è strumento di disciplina dell'attività edilizia del territorio comunale di Bagnara Calabria, ha carattere generale e contiene prescrizioni e disposizioni strumentali per l'attività costruttiva.

Il regolamento Edilizio Comunale integra le norme tecniche di attuazione e di esecutività in armonia con le disposizioni del Piano Regolatore Generale Comunale, della programmazione pluriennale di attuazione e degli strumenti urbanistici esecutivi.

#### ***Art. 2 - Concessioni e licenze comunali.***

Tutte le concessioni e licenze comunali sono atti amministrativi di competenza comunale. Esse rivestono le seguenti funzioni:

1. di atti interpretativi, cioè atti attraverso cui viene data una corretta esecuzione alle prescrizioni delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali, qualora questi non siano sufficientemente dettagliati;
2. di atti di controllo, riferiti alla rispondenza dei progetti presentati alle prescrizioni contenute in leggi, regolamenti e strumenti pianificatori di vario genere;
3. di atti discrezionali tecnici, utilizzati per valutare la conformità delle richieste, non soltanto rispetto alle singole prescrizioni delle varie normative generali, ma anche ai principi generali ed allo spirito informatore delle stesse.

#### ***Art. 3 - Concessione edilizia***

La concessione edilizia, deve essere richiesta per tutti gli interventi che comportano trasformazioni urbanistica e edilizia. Sono escluse le opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze con tingibili ed urgenti, emanate dalla P.A. ai sensi delle vigenti leggi, limitatamente alle opere ingiunte nonché per quelle subordinate ad autorizzazioni ed a denuncia di inizio attività (DIA), ai sensi dell'art. 2, L. 537/95 e sue modifiche ed integrazioni.

#### ***Art. 4 - Definizioni - Indici e parametri***

Per la tipizzazione delle aree sono fissate prescrizioni costruttive ed indici che determinano per ciascuna i vincoli urbanistici cui sono assoggettate. L'allegato elenco riassuntivo ne raccoglie e ne coordina tutti gli elementi. E precisamente:

##### **1 - St - Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, si intende una area comprendente le superfici per la urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale dallo strumento urbanistico (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto).



**2 - SF - Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e le superfici per le opere di urbanizzazione secondaria.

**3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Comprende le seguenti aree:

- a. Strade interne con funzione di distribuzione della circolazione interna ai lotti;
- b. Strade ciclabili e pedonali;
- c. Spazi di sosta e parcheggi;
- d. Spazi, sistemi e reti per attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento (rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione del telefono, rete fognante).

**4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

A norma del punto 2) del V comma dell'art. 28, della Legge urbanistica comprende le seguenti aree:

- a. attrezzature pubbliche, culturali, amministrative, religiose;
- b. attrezzature per la pubblica istruzione;
- c. aree da destinare a parchi pubblici, per gioco e per lo sport.

Vanno inoltre considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria, le opere accessorie alla viabilità e le relative aree, le infrastrutture di trasporto e i sistemi di collegamento meccanizzato.

**5 - SI - Superficie minima di intervento**

E' costituita dalla superficie minima interessata o stabilita per l'applicazione di strumenti di esecutività di tipo preventivo o edilizio diretto. Tale superficie è stata determinata per ogni singola zona definita dalle N.T.A..

**6 - SC - Superficie coperta**

La superficie coperta è l'area di base del solido costituito dall'edificio e proiettata su un piano orizzontale.

Si considerano, a tutti gli effetti, interne al perimetro suddetto, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto, o comunque sollevate dal terreno.

**7 - RC - Rapporto massimo di copertura**

Costituisce in percentuale il rapporto tra la superficie massima copribile rispetto alla superficie del lotto fondiario (superficie fondiaria stabilita per singolo lotto edificabile).

**8 - IFT - Indice di fabbricabilità territoriale di edificazione ( $m^3/m^2$ )**

Esprime in  $m^3$  il volume massimo costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale.

**9 - IFF - Indice di fabbricabilità fondiaria di edificazione ( $m^3/m^2$ )**

Esprime in  $m^3$  il volume massimo costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria

**10 - SU - Superficie utile**

Per superficie utile si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani, fuori ed entro terra, computata comprese le pareti perimetrali, detratte le superfici di cui ai commi seguenti. Dalla superficie lorda complessiva, calcolata come sopra, vengono detratte: le superfici relative a cantine, vani scala di edifici plurifamiliari, ascensori e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, idrica, climatizzazione, stenditoi, ripostigli per una superficie non superiore a 4,50 m<sup>2</sup> ciascuno) nonché le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dal coperto del fabbricato (extra corsa ascensori, pianerottoli di arrivo delle scale di accesso al coperto, impianti tecnologici).

Vengono inoltre detratte le superfici relative a porticati pubblici o di uso pubblico, di uso comune agli utenti di edifici residenziali e porticati di uso privato.

**11 - UT - Indice di utilizzazione territoriale**

Rappresenta il rapporto fra la superficie utilizzabile per la destinazione specifica (Su) e la superficie territoriale (St).

**12 - UF - Indice di utilizzazione fondiaria**

Rappresenta il rapporto tra la superficie utilizzabile per le attività previste (Su) e la superficie fondiaria relativa (St).

**13 - DF - Distanza minima dai confini interni del lotto fabbricabile espressa in ml.**

La distanza tra un fabbricato ed il confine del lotto su cui lo stesso sorge, non deve essere inferiore a ml. 5,00 o comunque alla metà della distanza minima tra edifici prescritta dalle norme di zona urbanistica.

Gli edifici possono sorgere al confine del terreno ad essi asservito nelle zone territoriali omogenee in cui ciò è previsto dalle norme. Nei fronti sui confini del lotto è vietato aprire porte, finestre o aperture di qualsiasi genere anche se a titolo temporaneo.

**14 - Distanza minima tra fabbricati espressa in ml.**

Tale distanza è prescritta tra edifici antistanti, sia se fra essi è interposto spazio pubblico, escluso gli spazi viari pubblici, sia se divisi da spazi privati. Resta escluso il caso di formazione di cortili, e distacchi con funzione di spazi di isolamento secondo le normative vigenti in materia, nonché le sedi stradali di pubblico transito.

**15 - Rapporto limite tra larghezza stradale ed altezza dell'edificio**

E' costituito dal rapporto massimo assegnato tra l'altezza dell'edificio e la larghezza stradale reale e/o eventualmente incrementate dall'arretramento. La larghezza degli eventuali spazi di arretramento dal ciglio stradale sono computabili ai fini della larghezza stradale. Non sono valutabili gli eventuali arretramenti previsti a cui saranno obbligati i frontisti.

**16 - Altezza massima dell'edificio espressa in ml**

L'altezza dell'edificio va misurata dalla quota del marciapiede stradale se esistente, o, in mancanza, dal piano di campagna, sino alla quota di estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è piana, o alla quota di gronda se la copertura è costituita da tetto a spiovente. Nel caso di quote di riferimento del piano basale



differenti rispetto ai fronti dell'edificio, l'altezza è costituita dalla media ponderale delle altezze delle pareti esterne, misurate come appresso: la parete di maggiore altezza non può superare del 20%, né di 2,00 ml, l'altezza massima fissata per ogni zona dalla normativa dello strumento urbanistico; per i volumi tecnici emergenti dal piano di copertura, l'aliquota di altezza aggiuntiva ammessa non può superare i 3,00 ml. Qualora la strada o il terreno sia in pendenza o il fronte degli edifici sia disposto lungo la pendenza, l'altezza dell'edificio è misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale. Nel caso di sistemazione del terreno a terrazzi, la misurazione dell'altezza avviene alla quota di sistemazione relativa ad ogni singolo terrazzo. Nel caso di tetti a falde, relativamente ad ogni porzione di facciata sottesa ad una falda, l'altezza si misura nel punto mediano della facciata predetta; nel caso che il profilo di falda sia costituito da una linea spezzata, l'altezza è costituita dalla media delle singole misurazioni effettuate per ogni porzione.

Per la determinazione delle altezze degli edifici, la larghezza delle vie, dei tronchi viari e delle piazze si calcola come segue:

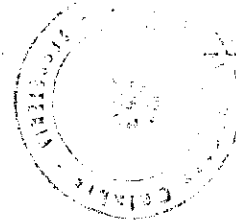
- 1) in base alla larghezza effettiva per vie, per piazze e per slarghi a fronti paralleli;
- 2) in base alla media delle larghezze nel tratto stradale prospiciente l'edificio (tronco viario a fronti non paralleli), in tal caso le larghezze vanno misurate secondo le perpendicolari all'asse centrale della via o dello spazio aperto;
- 3) in base alla misura del diametro per le piazze circolari o a forma di poligono regolare o pressoché regolare; in questo caso la misura va computata sul diametro del cerchio inscritto nel poligono;
- 4) nel computo delle larghezze di una via non viene tenuto conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco o all'incrocio delle vie trasversali e relativi smussi e raccordi. Per gli edifici eretti in fregio a spazi pubblici contigui con diversa larghezza, l'altezza maggiore può continuare anche sul lato prospiciente lo spazio pubblico a larghezza inferiore purché l'estensione del fronte su quest'ultimo, misurata sulla proiezione a terra dello spigolo del corpo più avanzato sia inferiore a m 12,00. Nel caso di una soluzione con angolo a smusso, la misura delle fronti viene calcolata dallo spigolo virtuale ottenuto congiungendo il prolungamento a terra della linea delle fronti. Al fine delle misurazioni, si considera margine della strada, la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viarie, sia veicolari che pedonali incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi (se transitabili), nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, muri di sostegno, ed elementi similari di delimitazione e marginatura).

#### 17 - Numero massimo di piani fuori terra

Viene stabilito in rapporto alle massime altezze degli edifici, secondo misure e caratteristiche fissate dal regolamento edilizio comunale. Non sono da considerarsi nel numero dei piani ammessi eventuali mezzanini o soppalchi, sempre che abbiano caratteristiche, superfici d'uso ed altezze non in contrasto con le norme igieniche dettate dai regolamenti vigenti.

#### 18 - HU - Altezza utile degli spazi locali

E' data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli spazi locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.



Un locale può essere abitato se l'altezza utile è di ml 2,70 se il soffitto è piano, e di altezza media non inferiore a ml 2,70, se inclinato.

**19 - HP - Altezza dei piani**

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento a quella del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'estradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a falde inclinate, il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

**20 - Volume edificabile**

Per volume edificabile viene inteso, ai fini di applicazione degli indici di fabbricabilità, un volume derivante dal prodotto delle superfici lorde perimetrate da pareti relative ai singoli piani, moltiplicato per le altezze del piano.

Sono esclusi dal calcolo della volumetria:

- i garages;
- i piani interrati o seminterrati non interessati ad utilizzazione di tipo produttivo o residenziale;
- le lavanderie o gli stenditoi realizzati sulle terrazze, nei sottotetti, nei cortili ed, in genere, negli spazi all'aperto disponibili, per una superficie non superiore al 20% della superficie coperta (di sedime dell'edificio);
- i ripostigli;
- i porticati di uso pubblico, collettivo o privato.
- i corpi scala, gli androni di ingresso ed i collegamenti meccanici verticali.

La pubblica amministrazione può con provvedimento motivato stabilire premi di cubatura nella misura massima del 30% della volumetria ammessa dagli indici di zona, al fine di incentivare attività produttive e commerciali.

**21 - Volumi tecnici**

Sono costituiti dai volumi tecnici derivanti da superfici destinate alle utilizzazioni indicate dalla circolare ministeriale (Ministero LL. PP.) n. 2474 del 31/1/1973.

**22 - Volume pro-capite**

E' costituito dal volume assegnato, ai fini di dimensionamento o di verifica della capacità insediativa per ogni abitante o utente. Vengono stabilite le seguenti dotazioni:

- per residenza normale = 100 m<sup>3</sup>/abitante;
- per residenza stagionale = 150 m<sup>3</sup>/abitante;
- per residenza alberghiera = 100 m<sup>3</sup>/utente;
- per residenza collettiva = 50 m<sup>3</sup>/abitante.

**23 - Accessori - Pertinenze**

Corpi accessori e pertinenze possono essere realizzati nei cortili e negli spazi aperti, quando le superfici disponibili sono inferiori alle superfici minime prescritte dal regolamento edilizio; in ogni caso la superficie interessata dal manufatto di tipo pertinenziale non può superare il 20% della superficie del cortile o dello spazio aperto, ed avere una altezza non superiore a ml 3,50.

#### 24 - Sottotetti

I locali sottotetto non destinati ad abitazione devono avere altezza media inferiore a ml 2,70; la loro illuminazione ed areazione deve essere garantita da aperture, con un rapporto tra superficie e superficie totale del pavimento inferiore ad 1/8.

I vani sottotetto aventi altezza superiore a ml. 2,70, e superficie vetrata uguale o maggiore ad 1/8 della superficie del pavimento e con rispondenza ai requisiti igienico-ambientale per la utilizzazione alloggiativa, possono essere abitati.

La volumetria derivante da realizzazione di sottotetti abitabili in nuove costruzioni, nelle trasformazioni conservative per demolizione e ricostruzione e per realizzazione di tetto con copertura a falde su edifici con copertura originaria a terrazzo, rientra nel computo della volumetria in applicazione degli indici di zona.

Solo nel caso che la volumetria del sottotetto abitabile rientri nel 20% della volumetria complessiva, e non sia realizzata una unità abitativa a sé stante, ma un ampliamento dell'alloggio, o nei casi ove esigenze di natura sociale siano sottoposte alle decisioni della P. A. per una tolleranza massima fino al 30% del volume di origine, il volume relativo al sottotetto non rientra nel calcolo volumetrico derivante dall'applicazione degli indici di zona.

Non saranno comunque considerate praticabili né computabili ai fini del calcolo della superficie utile e della corrispondente volumetria, le superfici che presentano altezze inferiori a ml 2,20.

#### 25 - Soppalchi

In locali abitabili è ammessa la realizzazione di soppalchi alle seguenti condizioni:

- i locali debbono avere altezza minima di ml 4,50;
- la parte a tutta altezza deve avere una cubatura di almeno 40 m<sup>3</sup>;
- il rapporto complessivo tra zona soppalcata e superfici di pavimento sottostante non deve essere superiore al 40%;
- l'altezza minima, sia al di sotto che al di sopra del soppalco, non deve essere inferiore a ml 2,20;
- debbono essere rispettati i requisiti igienico-ambientali di abitabilità.

I soppalchi non possono costituire unità abitative a sé stanti.

Come già descritto al punto 17, sia i soppalchi che i mezzaini non sono da considerare nel numero dei piani ammessi.

### Titolo II - TIPI DI INTERVENTO

#### Art. 5 - Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e/o idoneizzare gli impianti tecnologici esistenti.

Per edifici di tipo industriale, commerciale e artigianale costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione e/o rinnovo degli impianti tecnologici.

Vengono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 6 - Manutenzione straordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per adeguare o innovare parti anche strutturali degradate e/o inefficienti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e le unità abitative e non comportino variazioni alle destinazioni d'uso. La superficie utile di ogni unità immobiliare può subire un aumento non superiore al 20% della superficie utile originaria, sempre che sia contenuta entro il volume preesistente e che sia realizzata osservando i dispositivi del Regolamento Edilizio Comunale.

Rientrano nelle opere di manutenzione straordinaria anche quelle opere realizzate per il superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico.

Per edifici di tipo industriale, commerciale ed artigianale, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire gli impianti e le opere finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza aumento di volumetria utile, di superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

Vengono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 7 - Restauro organico**

Sono interessati da tale tipo di intervento immobili ed unità fondiari che hanno assunto particolare importanza nel contesto urbano e territoriale e che sono tutelati ai sensi della legge 1089/1939.

Gli interventi di restauro organico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità fondiaria originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, rispettando il carattere tipologico, formale e costruttivo e rendendo possibile un uso adeguato sulle basi delle funzioni assegnate dal P.R.G..

#### **Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo**

Sono interessati da tale tipo di intervento le unità fondiari che, pur non presentando particolari valori architettonici ed artistici, sono valutabili come elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio urbano ed agrario, sia per il carattere architettonico formale sia per il carattere tipologico degli edifici. Per tali categorie di interventi valgono le definizioni di cui alla lettera c) - art. 31 L. 457/78.

~~Art. 8~~

#### **Art. 9 - Ristrutturazione con vincolo parziale**

Gli interventi di tale tipo riguardano le unità fondiari che presentano elementi o porzioni sia interni che esterni, di particolare valore formale ed ancora ben conservati nel loro assetto e nella loro configurazione di origine. Il tipo di intervento deve riguardare la valorizzazione delle parti di valore come sopra descritto nonché la unitarietà dell'intervento complessivo.

#### **Art. 10 - Ristrutturazione senza incremento di superficie utile**

Tali interventi sono finalizzati a trasformare gli organismi edilizi e le relative aree di pertinenza, mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un manufatto edilizio in parte diverso dal precedente, anche in rapporto alle caratteristiche funzionali e distributive interne. Le opere relative a tali tipi di intervento sono finalizzate

al recupero degli elementi costitutivi dell'organismo originario. Esse comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento ex novo di elementi strutturali e di impianti, la nuova sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

E' prescritto il mantenimento della superficie utile originaria.

**Art. 11 - Ristrutturazione con incremento di superficie utile per inserimento di servizi igienici ed impianti tecnici**

Attraverso tale intervento la superficie utile esistente è incrementabile sia per la realizzazione di impianti tecnici sia per la realizzazione di un nuovo locale per bagno per ogni alloggio. Gli incrementi previsti debbono essere di dotazione di ogni alloggio esistente e non servire a costituire unità immobiliari a sé stanti.

**Art. 12 - Ristrutturazione con incremento di superficie utile compresa entro il 30% della superficie utile complessiva preesistente**

Attraverso tale tipo di intervento è previsto un recupero mediante ampliamento e sopraelevazione contenuto entro il 30% della superficie utile preesistente per volumi tecnici, adeguamento igienico e miglioramento abitativo su edifici di tipo unifamiliare.

Se l'ampliamento è contenuto entro il 20%, vale quanto contenuto al punto d) dell'art. 9 - L. 28/01/1977, n. 10.

**Art. 13 - Ristrutturazione ed ampliamento con incremento della superficie utile per creazione di garage a servizio della residenza**

Tale tipo di intervento è regolamentato sulla base degli attuali dispositivi della legge 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, ove ricorrano condizioni di compatibilità previste da altre leggi, in particolare della legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni relativamente alla compatibilità dell'altezza dei fabbricati rispetto alla larghezza stradale.

**Art. 14 - Variazione delle destinazioni d'uso**

E' possibile la variazione di destinazione d'uso della superficie utile secondo i tipi e le proporzioni dimensionali ammesse per la zona così come normate dal P.R.G..

**Art. 15 - Interventi di recupero di tessuti urbani e manufatti edilizi singoli con carattere urbanisticamente e/o tipologicamente consolidato**

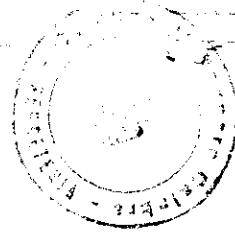
Vengono definiti in tal modo elementi edilizi singoli o porzioni urbane con carattere di unitarietà urbanistica (tessuto edilizio, allineamento, manufatti edilizi raggruppati o isolati) cui viene riconosciuto singolare carattere tipologico.

In tale situazione le unità urbanistiche ed edilizie come sopra definite vengono considerate stabilizzate.

Per esse sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, recupero conservativo, ristrutturazione interna anche - ove possibile - con aumento di superfici utili a servizio delle singole unità abitative, senza possibilità di aumento delle stesse unità alloggiative e senza aumento del volume preesistente.

**Art. 16 - Demolizione e ricostruzione con il rispetto degli indici di zona**

Gli interventi di tale tipo comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo organismo edilizio rispettando gli indici ed i parametri di zona. L'intervento riguarda manufatti isolati rispetto al contesto urbanistico.



**Art. 17 - Trasformazione conservativa attraverso demolizione e ricostruzione in ambito urbanistico (isolato ed allineamento) esigente unitarietà e/o in condizione di profilo regolatore esigente unitarietà o ricomposizione**

Tale tipo di intervento è ammesso quando viene proposto un intervento di un edificio o di un raggruppamento di edifici facenti parte di una unità urbanistica definita (isolato o allineamento consolidato), ogni qualvolta venga documentata ed accertata la esigenza di mantenimento dell'unitarietà dell'isolato e dell'allineamento preesistente e/o l'adeguamento al profilo regolatore preesistente o di previsione. Sotto tale profilo è ammesso un incremento di volume che, se rientrante negli indici e nei parametri zonalmente prescritti dal P.R.G., può essere destinato secondo le utilizzazioni ammesse per la zona.

Nel caso che l'eventuale aumento volumetrico non rientri negli indici e nei parametri di zona, il volume in eccesso deve essere destinato a garage interno all'edificio, e/o a volume tecnico e/o a spazio accessorio a diretto servizio della residenza senza utilizzazione abitativa.

Nel caso di organismo abitativo di tipo unifamiliare (singolo o tipologia a schiera), può essere utilizzata a fini abitativi un'aliquota di volumetria compresa entro il 20% della volumetria preesistente, come aumento ammesso.

Esclusivamente nel caso di comprovata necessità di realizzare una unità alloggiativa come prima casa, l'intera volumetria può essere utilizzata ai fini residenziali.

Gli interventi sopra descritti sono ammessi a condizione che risultino compatibili con le altre disposizioni di legge, normative e regolamentari vigenti in materia edilizia.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, al fine di garantire le soluzioni di unitarietà urbanistica ed edilizia, stabilire misure e criteri finalizzati a definire soluzioni unitarie, integrative o alternative nel caso di incompatibilità agli interventi.

**Art. 18 - Costruzione di nuovo impianto in lotti liberi**

Gli interventi di edificazione in lotto libero debbono avvenire nel rispetto delle prescrizioni dei parametri e degli indici di zona in lotti liberi edificabili, così come prescritte per le diverse zone territoriali omogenee.

**Art. 19 - Costruzione di nuovo impianto in lotto intercluso in unità urbanistica definita come unitaria (isolato e/o allineamento preesistente) o in presenza di profilo regolatore esistente in progetto**

Per tale tipo di intervento vale normativamente quanto prescritto al precedente articolo.

**Art. 20 - Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori - Elementi**

1. Si definiscono elementi connessi ad "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:

- cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- recinzioni;
- tende pensili o sulle fronti esterne dell'edificio;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;

- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- edilizia funeraria;
- portali, mensole, ringhiere ed elementi stilistici di rilevante importanza.

### Titolo III - PARERI OBBLIGATORI

#### *Art. 21 - Organi consultivi*

Secondo le attuali disposizioni legislative l'Amministrazione Comunale deve obbligatoriamente avvalersi dei seguenti organi consultivi:

1. l'Ufficiale Sanitario;
2. la Commissione Edilizia Comunale.

#### *Art. 22 - Parere dell'Ufficiale Sanitario*

L'Ufficiale Sanitario esprime un parere obbligatorio ma non vincolante. Tale parere deve essere strettamente limitato alla verifica del rispetto del Regolamento di Igiene, ed al controllo della ricorrenza di tutti i requisiti di natura igienica sia in senso urbanistico che in senso edilizio.

#### *Art. 23 - Commissione Edilizia Comunale*

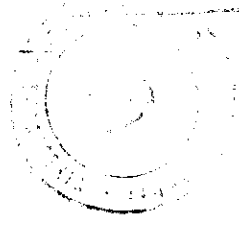
La Commissione Edilizia è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale. Essa coadiuva l'attività degli organi tecnici e di indirizzo politico del Comune con la formulazione di pareri obbligatori ma non vincolanti su:

1. tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio afferenti al territorio municipale, per la formulazione di indirizzi e criteri per il campo di propria competenza;
2. i progetti relativi alle opere assoggettate a concessione edilizia, sotto il profilo architettonico ed estetico;
3. qualsiasi opera di interesse comunale, sotto il profilo architettonico ed estetico;
4. la regolare esecuzione tecnica, statica ed estetica di lavori progettati e consentiti.

#### *Art. 24 - Composizione*

La Commissione Edilizia Comunale è composta:

1. dal Responsabile dell'U.T.C. o da un dipendente da lui delegato che la convoca e la presiede, senza diritto di voto;
2. da un ingegnere regolarmente iscritto nel relativo Albo Professionale, designato dal Consiglio Comunale e scelto fra una terna di nomi comunicata dal rispettivo Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza;
3. un architetto regolarmente iscritto nel relativo Albo Professionale, designato dal Consiglio Comunale e scelto fra una terna di nomi comunicata dal rispettivo Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza;
4. da un geometra, regolarmente iscritto nei relativi Albo Professionale, designati dal Consiglio Comunale e scelto fra una terna di nomi comunicata dal rispettivo Consiglio del Collegio professionale di appartenenza;



5. da un geologo designato dal Consiglio Comunale e scelto tra una terna di nomi comunicata dal Consiglio dell'Ordine Professionale;
6. da un avvocato;
7. due consiglieri comunali, di cui uno sia rappresentativo della maggioranza ed uno della minoranza, su designazione del Consiglio Comunale.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente comunale all'uopo nominato dall'Ufficio Segreteria.

I Commissari di nomina consiliare, rappresentativi della maggioranza e della minoranza decadono con il Consiglio Comunale che li ha eletti.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi l'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la medesima procedura seguita per la nomina e dura in carica sino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di incompatibilità, decadenza, astensione, validità delle sedute ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della C. E., valgono le disposizioni del Disegno Legislativo 267 del 18/08/2000.

#### *Art. 25 - Riunioni della Commissione Edilizia*

La Commissione Edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese, sempre che vi siano pratiche da esaminare, ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari aventi diritto al voto, oltre al Presidente ed al Segretario.

I pareri vengono resi per maggioranza.

Il Presidente designa tempestivamente i relatori dei singoli progetti.

#### *Art. 26 - Dichiarazione di indirizzi*

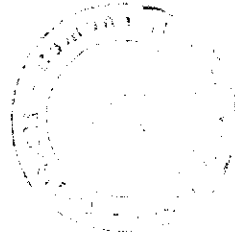
1. La Commissione Edilizia all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce tra l'altro:

- criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
- criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
- regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
- possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole già espresso sul progetto preliminare;
- indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.E. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
- chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante;
- correttezza deontologica;
- criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio comunale.

3. Qualora le Commissioni Edilizie che si susseguono non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.





#### *Art. 27 - Documentazioni delle decisioni*

La Commissione Edilizia ha la facoltà di sentire i progettisti per chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame su richiesta della stessa e/o su richiesta dei progettisti.

I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento in verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere oltre che le motivazioni riportate, almeno in forma sommaria, i pareri dati e le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

Il registro è vidimato prima dell'uso dal Responsabile dell'U.T.C., previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione Edilizia il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia ed appone sul relativo progetto la dicitura "Esaminato dalla C.E.", la data ed inoltre la firma del Presidente e di un commissario.

#### *Art. 28 - L'Ufficio Tecnico Comunale*

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, unitamente al Responsabile del Procedimento redige per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

E' inoltre compito del predetto funzionario la tenuta, con costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni urbanistiche dei piani comunali.

## *PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI*

### *TITOLO IV - CERTIFICATO D'USO*

#### *Art. 29 - Definizione*

1. Il certificato di destinazione urbanistica (certificato d'uso), attesta le prescrizioni ed i vincoli di zona di carattere urbanistico ed edilizio, riportando la norma specifica che riguarda direttamente la zona interessata.
2. In particolare il certificato di destinazione urbanistica, contiene la destinazione di zona, con riporto integrale del testo normativo (articolo delle norme tecniche di attuazione che riguardano la zona), nonché con richiamo dei vincoli previsti, e dei vincoli trasferiti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale.
3. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (certificato d'uso) è obbligatoria per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie e per il restauro ed il risanamento conservativo.

4. Il certificato d'uso sarà richiesto in bollo e sarà rilasciato a titolo oneroso per diritti di atti urbanistici.

#### **Art. 30 - Richiesta**

1. L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica.
2. Le modalità di richiesta saranno definite dalla Pubblica Amministrazione, attraverso specifica regolamentazione.

#### **Art. 31 - Rilascio**

1. Il certificato di destinazione d'uso è rilasciato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. La validità temporale del certificato di destinazione urbanistica è di mesi dodici dalla data del rilascio, tranne che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, ove lo stesso non venga rilasciato entro il termine di legge, l'avente titolo può presentare la richiesta di concessione o autorizzazione allegando copia della domanda di rilascio del certificato di destinazione, a suo tempo inoltrata.

### **Titolo V - PARERE PREVENTIVO**

#### **Art. 32 - Definizione**

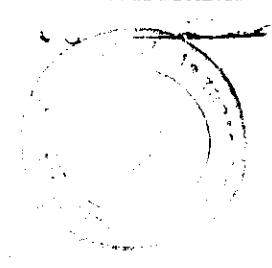
1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia nel successivo esame definitivo.

#### **Art. 33 - Richiesta**

1. L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Responsabile del Servizio un parere preventivo alla C.E. su un progetto preliminare. Tale richiesta è consigliata per i seguenti interventi:
  - a) piani urbanistici attuativi;
  - b) immobili vincolati;
  - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la C.E.

#### **Art. 34 - Comunicazione**

1. Il parere preventivo è comunicato dal Responsabile del Servizio al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigenti.



## Titolo VI - CONCESSIONE EDILIZIA

### **Art. 35 - Concessione edilizia**

1. La concessione ad edificare deve essere richiesta per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad autorizzazione o denuncia di inizio attività e quelle di cui all'art. 31 comma 1, lettera a) della L. 5/8/1987 n. 457.
2. La concessione edilizia può essere:
  - a) gratuita;
  - b) onerosa;
  - c) convenzionata.

### **Art. 36 - Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere la concessione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.
2. Sono comprovanti il titolo le copie autentiche degli atti originali di proprietà e/o conferimento di titolo.

### **Art. 37 - Richiesta e documentazione**

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata all' Ufficio Tecnico Comunale dall'avente titolo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'invalidità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.R.G. e di P.P. per particolari zone:
  - a) copia autentica del documento comprovante il titolo o certificazioni equivalenti riconosciute dalle attuali leggi;
  - b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
  - c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
  - d) estratti dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale;
  - f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti, oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;

- g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
- planimetria in scala 1:200 con l'individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili;
  - prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti; per i prospetti dovrà essere documentata l'unitarietà formale e/o l'armonizzazione dell'allineamento di appartenenza (delimitata da almeno un isolato);
  - piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni utilizzative con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le singole categorie catastali;
  - per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o consolidare;
  - planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
    - 1 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto di gas o metano e posizione dei contatori divisionali;
    - 2 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
    - 3 - rete idrica esterna dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
    - 4 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
    - 5 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
    - 6 - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
    - 7 - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
    - 8 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
    - 9 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
    - 10 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- l) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso o delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente;
- l) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionale dell'opera, raccolti in apposita tabella;
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto

- a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità a tutte le disposizioni di legge e normative vigenti.
- n) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
  - o) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo;
  - p) modulo debitamente compilato per i calcoli dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessioni convenzionate);
  - q) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
  - r) documentazione per la prevenzione incendi:
    - 1 - per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività prevista dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni; qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
    - 2 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
    - 3 - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori);
  - s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
    - 1 - domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76 L.R. 7/83 e successive modificazioni ed integrazioni);
    - 2 - relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988 e successive leggi emanate in materia;
    - 3 - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
    - 4 - documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991;
    - 5 - autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
  - t) elaborati progettuali in applicazione dei D.Lgs. 494/96 e D.Lgs. 528/99 in materia di sicurezza dei cantieri temporanei e mobili per i cantieri assoggettati a tali obblighi;
  - u) per interventi ricadenti in zona agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
    - 1 - planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
    - 2 - relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
    - 3 - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
    - 4 - certificato storico catastale;
  - v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc. prescritti.

Per le opere di urbanizzazione, viene richiesta la seguente documentazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde;
  - costruzioni e manufatti esistenti;

- elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
- viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi pubblici, nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto degli impianti di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88.
5. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

#### *Art. 38 - Procedure per il controllo dei progetti*

1. Alla presentazione della domanda di concessione edilizia e nei tempi indicati per legge, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero assegnato alla pratica.
2. Qualora la richiesta di concessione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento entro il termine di 15 gg. dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche e provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o perfezionamento della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorsi inutilmente 60 gg. dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
3. Entro il medesimo termine, ovvero entro 30 gg. dalla data di ricevimento dell'integrazione documentale, il responsabile del procedimento trasmette la domanda di concessione alla Commissione Edilizia Comunale ed all'Ufficiale Sanitario.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il responsabile del procedimento verifica:
  - la conformità urbanistica ed edilizia, nonché la rispondenza alle disposizioni ed alle normative vigenti in materia;
  - la completezza della documentazione presentata;
  - la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - la presenza della dichiarazione di conformità del progetto;
  - la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio.

La verifica è completata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento dell'integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.

5. A seguito del parere della Commissione Edilizia, e comunque decorso il termine per l'acquisizione del parere della C.E. , il responsabile del procedimento, entro 10 giorni formula al Sindaco (Assessore o dirigente delegato) la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento.

#### ***Art. 39 - Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia***

1. Alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegata la documentazione di rito. Il documento originario comprovante il titolo di proprietà deve essere comunque inoltrato prima del rilascio della concessione ad edificare.
2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto di ascensore o impianti speciali, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

#### ***Art. 40 - Rilascio della concessione edilizia***

1. Il provvedimento di rilascio della concessione dovrà essere perfezionato entro 20 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento.
2. Le determinazioni sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della C.E. , sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla C.E. .
3. Il rilascio della Concessione Edilizia è comunque subordinato all'acquisizione agli atti del deposito del progetto, ai sensi dell'art. 2 della L. R. n. 7/98, in materia di edilizia antisismica.
4. I termini previsti al comma 1, sono interrotti nel caso in cui il Responsabile del Procedimento faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e rideducono alla ricezione degli atti.
5. I termini previsti al comma 1, possono essere altresì sospesi una sola volta qualora la C.E. ritenga necessario procedere ad un supplemento di istruttoria per la definizione del proprio parere.

#### ***Art. 41 - Atto di concessione***

1. L'atto di concessione deve contenere:
  - gli estremi della richiesta della concessione;
  - le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
  - la descrizione delle opere;
  - l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
  - gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie;
  - la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti;
  - i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori.
2. Ove prescritto, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
3. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello;
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle Leggi 1086/71 e 64/74 e successive modifiche ed integrazioni;
  - di comunicare la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere, nonché del Responsabile della Sicurezza;
  - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla Legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un'apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
  - di richiedere le eventuali visite di controllo;
  - di procedere alla nomina dei collaudatori;
  - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici;
  - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano, ... ;
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
4. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge dello strumento urbanistico generale, di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene.

#### *Art. 42 - Decadenza e annullamento*

1. Il titolare decade della concessione edilizia nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine fissato per l'inizio dei lavori;
  - b) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini.
2. La decadenza viene dichiarata con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza della concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento.

### Titolo VII - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

#### *Art. 43 - Autorizzazione edilizia*

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta per le seguenti opere:
  - a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne;
  - b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
  - c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;



- d) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico;
  - e) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione dei pozzi;
  - f) abbattimenti di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi;
- Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi 1089/1939; in tal caso sono soggetti a concessione.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile del Procedimento, regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere un'autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alle concessioni vanno richieste come varianti, valutate secondo i criteri di cui al successivo art. 62.

#### *Art. 44 - Richiesta e documentazione*

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata dall'avente titolo.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:
  - a) copia del documento comprovante il titolo;
  - b) estratti dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n° 2 sezioni significative, con l'indicazione delle demolizioni, delle parti da sostituire o consolidare;
  - e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato d'uso;
  - f) in assenza del certificato, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale ed alle prescrizioni del R.E. ;
  - g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
  - h) nel corso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, nel caso l'attività rientri tra quelli obbligati per legge;
  - i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni);
  - l) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o immobile;
  - m) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta statali, regionali, comunali, richiesti dalla legge.

3. Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista e dei progettisti abilitati.
4. La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente regolamento edilizio.

**Art. 45 - Procedura per il controllo dei progetti**

1. A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta.
2. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare e formula una motivata proposta all'autorità competente ad emettere il provvedimento.
3. Qualora la richiesta di autorizzazione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione, il Comune provvede a comunicare l'inammissibilità dell'istruttoria ed a formulare la richiesta, che deve essere fatta in un'unica soluzione, di completamento della documentazione. Decorso 60 giorni dalla data della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio dell'autorizzazione edilizia gli uffici comunali, controllano:
  - a) la completezza della documentazione presentata;
  - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto, contenuta nella relazione tecnica;
  - d) nel caso di certificato d'uso rilasciato, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto dal certificato stesso.
5. In caso di obbligatorietà e mancato rilascio del certificato d'uso, gli uffici comunali, oltre al controllo di cui al 4° comma, verificano la conformità dell'intervento di progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.
6. In particolari casi su richiesta della C.E., l'esame potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni di tipi di intervento contenute nel R.E. e consentite nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
7. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti.
8. Qualora la domanda di autorizzazione venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

**Art. 46 - Documenti da presentare prima del rilascio della autorizzazione edilizia**

1. Nel caso che il richiedente l'autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione sostitutiva, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.

2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla Legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
3. documentazione di avvenuto deposito del progetto, ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 7/98 per gli interventi per cui il deposito è obbligatorio.

#### **Art. 47 - Rilascio e decadenza**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto del parere della Commissione Edilizia.
2. Le determinazioni sulla richiesta dell'autorizzazione edilizia in contrasto con il parere delle C.E., sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla C.E. .
3. L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Responsabile del Procedimento non si pronunci entro il termine di 90 gg. nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.
4. Negli altri casi, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora Responsabile del Procedimento non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dal T.U. 490/99.
6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 sono sospesi nel caso in cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e decorrono dalla ricezione degli atti.
7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
8. L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati ed ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata con apposito atto e comunicato agli interessati. In caso di decadenza dell'autorizzazione il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

### **Titolo VII - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

#### **Art. 48 - Opere subordinate a denuncia di inizio attività**

Sono assoggettate a, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 24.12.1993 n. 537 alla denuncia di inizio attività, e sempre che gli immobili non siano assoggettati alle previsioni delle LL. n. 1089/39, n. 1497/39, n. 431/85, n. 183/89 e n. 394/91, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-



artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali e sempreché gli immobili medesimi siano oggetto di prescrizioni urbanistiche e di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati:

1. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  2. le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:
    - a. le demolizioni e ricostruzioni totali dei pavimenti;
    - b. le demolizioni e le ricostruzioni totali o parziali di rivestimenti ed intonaci interni e la loro coloritura;
    - c. il rifacimento e la sostituzione di infissi esterni ed interni;
    - d. gli impianti per servizi accessori, come idraulico, fognario, l'allontanamento di acque meteoriche, l'illuminazione, il riscaldamento, la ventilazione, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
    - e. i rivestimenti ed il colore dei prospetti esterni, sempre che siano eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.
  3. le opere destinate alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma degli edifici;
  4. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  5. le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  6. le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non pregiudichino la statica degli edifici;
  7. gli impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  8. le varianti a concessioni edilizie già rilasciate e che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  9. i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo su cui insiste il fabbricato;
  10. le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale in applicazione del codice della strada;
  11. la installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive etc.;
  12. le opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o modificazioni del terreno;
  13. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- Tale elenco potrà essere integrato a seguito di disposizioni di legge in materia.

#### *Titolo IX - DISPOSIZIONI VARIE*

##### *Art. 49 - Deroghe*

1. Le uniche deroghe ammesse sono quelle previste da leggi o normative vigenti in materia.
2. Il rilascio di concessioni ed autorizzazioni in deroga è assoggettato alle procedure di legge.

#### **Art. 50 - Volture**

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile per voltura ai successori o aventi causa. La voltura dovrà essere richiesta con apposita domanda alla Pubblica Amministrazione, allegando documentazione relativa al titolo di proprietà o altro documento di diritto reale di godimento.

#### **Art. 51 - Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie**

1. Le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate debbono essere pubblicate nell'Albo Pretorio
2. Per ogni concessione o autorizzazione devono essere specificati: il titolare, l'oggetto per cui si è rilasciato l'atto e la localizzazione dell'opera.

#### **Art. 52 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. I progetti di opere pubbliche di competenza comunale sono esenti dall'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione
2. I progetti debbono essere comunque sottoposti ad istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di verifica di conformità rispetto ai dispositivi dettati dal R.E. o da normative specifiche, alla rispondenza urbanistica, ed all'ottenimento di nullastato in presenza di regime vincolistico.
3. I progetti di cui sopra debbono essere sottoposte al parere della C.E. prima della loro trasmissione per l'approvazione da parte degli organi competenti.

### **Titolo X - PIANI ATTUATIVI**

#### **Art. 53 - Definizioni**

1. I piani attuativi sono costituiti da:
  - piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;
  - piani di lottizzazione;
  - piani di zona;
  - piani per gli insediamenti produttivi;
  - piani di recupero con carattere normale o di tipo speciale.

#### **Art. 54 - Piani particolareggiati di iniziativa privata (Lottizzazioni)**

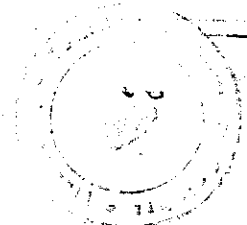
1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'autorizzazione a procedere al Comune.
2. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.  
Dei soggetti sopraccitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.  
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

A) *Elaborati relativi allo stato di fatto.*

- 1) estratto dello strumento urbanistico generale, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione e redditi;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello, comprendente:
  - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
  - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - d) viabilità e toponomastica;
  - e) altri eventuali vincoli;
- 4) schemi delle tipologie edilizie e tabelle di utilizzazione dei diversi piani;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, in formato adeguato, con indicazione dei punti di ripresa.

B) *Elaborati di progetto.*

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.  
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e di parcheggio;
- 2) Sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) norme tecniche di attuazione.  
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
  - a) superficie d'intervento;
  - b) superficie catastale;
  - c) superficie territoriale St.  
Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
  - d) superficie fondiaria Sf;
  - e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
  - f) superficie utile Su e/o volumi totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima di intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = Su/Sf$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V/Sf$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;



- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie di verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G. ;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
  - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
  - verde pubblico e privato;
  - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
  - recinzioni;
  - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passo carrai, manufatti esterni relativi all'organizzazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, ecc.);
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai;

*C) Relazione geologica - geotecnica, sulla base delle disposizioni di legge attualmente vigenti.*

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con richiamo e riferimento ai contenuti della relazione geomorfologica allegata allo strumento urbanistico generale. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione tecnica deve essere firmata da tecnici abilitati.

*D) Relazione illustrativa.*

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale, in particolare, per i piani che comprendano edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano;
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme dello strumento urbanistico generale, estesa anche alle eventuali opere esterne all'area di intervento connessa all'urbanizzazione.

*E) Schema di convenzione*

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art. 8 L. 6 agosto 1967, n. 765), e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:



- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dall'amministrazione comunale in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

*F) Documenti da richiedere ad organi diversi.*

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini dell'installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto ed in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure dalla Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.
3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade, o entro la fascia di rispetto stradale.
4. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc...
5. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dall'Amministrazione Comunale, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

*Art. 55 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica*

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o acquistare, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

*Art. 56 - Approvazione*

1. L'esecuzione dei Piani Attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano. Tale convenzione deve essere stipulata e



trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

## **PARTE TERZA - DISPOSIZIONI PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

### **Titolo XI - ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### ***Art. 57 - Punti fissi di linea e di livello***

1. Il concessionario è tenuto a richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi della fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla data richiesta.
4. trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

#### ***Art. 58 - Comunicazione di inizio lavori***

1. IL titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano della comunicazione.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/1971, n. 1806 e successive ed integrazioni;
  - b) se non inviata precedentemente documentazione inerente al contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 23 della Legge 10/91.

#### **Art. 59 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Responsabile del Procedimento che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dall'amministrazione comunale ed altre approvazioni ed elaborati tecnici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabelle visibili con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del personale del cantiere.
4. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

#### **Art. 60 - Conduzione del cantiere**

1. Nei cantieri debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi.
5. In tutti i cantieri deve essere affissa ed esposta in vista al pubblico una tabella leggibile, di dimensioni minime 50 x 70 cm da cui si rilevi:
  - nome e cognome o ragione sociale del committente dei lavori;
  - nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in c.a. e delle figure professionali previste dal D.Lgs. 494/96;
  - denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori e/o eventualmente la indicazione che i lavori sono condotti in economia;
  - nome e cognome dell'assistente;
  - estremi del titolo abilitativo alla edificazione con la data di rilascio.
6. Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo di luci rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione. Esse devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.
7. I cantieri devono essere altresì dotati di latrina provvisoria.

#### **Art. 61 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico in seguito all'esecuzione dei

lavori, deve informarne il Sindaco, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

#### **Art. 62 - Varianti ai progetti**

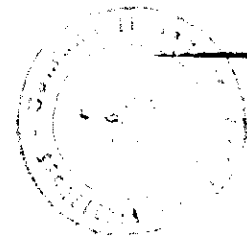
1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.  
Sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 :
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards dotazionali;
  - b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato superiori a  $50 m^3$ , con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
  - c) gli aumenti della superficie utile superiori a  $25 m^2$ ;
  - d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali.
2. Le suddette varianti essenziali debbono essere richieste e concesse nei termini di legge e comportano il rilascio, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.
3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi in particolare:
  - quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 o altri dispositivi di legge. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della Legge n. 47/1895;
  - quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 1 e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera.

Per i progetti assentiti secondo le prescrizioni ed i parametri dello strumento (P.d.F.) e del Regolamento Edilizio pregressi, ed i cui lavori siano stati iniziati e in opera, per l'attività di variante, valgono indici e parametri dettati dagli strumenti pregressi. A chiusura ed ultimazione dei lavori, per ulteriori richieste, valgono parametri ed indici del P.R.G. approvato e del nuovo Regolamento Edilizio.

### **Titolo XII - CONCLUSIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 63 - Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia - autorizzazione all'abitabilità**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione o autorizzazione edilizia e comunicata entro 30 giorni. I procedimenti di autorizzazione



all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto dovranno essere definiti osservando le prescrizioni contenute nel D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994.

**Art. 64 - Collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato e a struttura metallica.**

1. Contestualmente alla denuncia dei lavori prevista dall'art 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il committente dell'opera conferisce ad un ingegnere o ad un architetto, iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni, l'incarico di effettuare il collaudo statico. Il costruttore, nel presentare la denuncia dei lavori, allega a questa una dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno dieci anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.
2. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al comune, al genio civile ed al collaudatore, che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo.

**Art. 65 - Iscrizione al catasto dell'immobile.**

1. Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi.
2. Il catasto restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

**Art. 66 - Rilascio del certificato di abitabilità**

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel

caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

4. Il termine fissato al comma 2 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.
5. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

#### **Art. 67 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, è possibile avvalersi dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni all'Amministrazione Comunale, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera il merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco dei tecnici verificatori deve essere rinnovato ogni due anni. Ogni tecnico non può essere riconfermato in elenco riguardante lo stesso territorio comunale.

#### **Art. 68 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità**

1. Quando ricorrano motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, è obbligatorio ordinare la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima =  $28 m^2$  per alloggio), o in altezza ( $h$  minima = 2,20 m.);
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

## PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Titolo XIII - TUTELA DELL'AMBIENTE

#### *Art. 69 - Regolamentazione delle acque reflue*

1. Le acque reflue devono essere convogliate nel fognatura comunale, laddove esiste a cura dei proprietari.
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc...) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

#### *Art. 70 - Regolamento delle acque superficiali e sotterranee*

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi dell' R.D. 1775/53.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento di acque sotterranee comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la quantità dell'acqua attinta.

#### *Art. 71 - Salvaguardia e formazione del verde*

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata dall'apposito Piano Comunale del Verde.
2. L'abbattimento di alberature può essere consentito solo in caso di pubblico interesse o incolumità mediante apposito nulla-osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole dallo strumento urbanistico generale.
3. L'abbattimento abusivo di alberi di alto fusto comporta le sanzioni previste dagli attuali dispositivi di legge.

#### *Art. 72 - Fogne private*

I sistemi di canalizzazione delle fognature all'interno degli edifici e comunque sino alla confluenza con la fognatura comunale devono essere realizzate con idoneo materiale ed eseguite a regola d'arte.

La livelletta deve essere regolare, così come i giunti devono essere a perfetta tenuta e protetti nei tratti non verticali ed i serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali sotterranei le tubazioni devono essere se possibile tenute al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario devono essere collocate in apposita incassatura facilmente ispezionabile.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone intercettatore.

I tubi pluviali non possono servire da esalatori della fognatura privata.

Il Regolamento Comunale per la gestione delle reti idrica e fognante disciplina nel dettaglio le procedure per il rilascio delle autorizzazioni in materia.

#### **Art. 73 - Isolamento dall'umidità**

Tutti gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

Detti ambienti comunque usati non devono superare il 70 % di umidità relativa in estate ed il 35% in inverno.

#### **Art. 74 - Isolamento fonico e termico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono contenere un adeguato spessore di materiale acustico coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti i locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti e verificate secondo norma, ed esenti da patologie di condense.

#### **Art. 75 - Locali abitabili o agibili**

Sono considerati abitabili o agibili tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

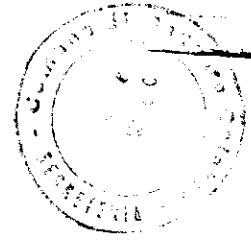
Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70 riducibili a mt. 2,40 per corridoi e disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Il conseguimento dell'abitabilità e dell'agibilità è consentita nel rispetto e con le modalità previste dalle leggi e normative vigenti in materia.

#### **Art. 76 - Cucine**

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione. Sono esenti le cucine in nicchia, o a parete,



facenti parte di un ambiente soggiorno-cucina-pranzo, adeguatamente fornito di ventilazione naturale.

**Art. 77 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

Le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a mt. 1,10 nel caso di nuova costruzioni, e mt. 0,90 nel caso di ristrutturazioni e restauri, ed essere areate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scala. Per gli edifici collettivi di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quello del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi. In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali di abitazione diurna e notturna, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere le dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicaps.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a mt. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima mt. 1,00.

**Art. 78 – Corridoi e disimpegni**

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in mt. 2,40 e la larghezza minima in mt. 1,00,

**Art. 79 – Locali non abitabili od agibili a piano terra ed i seminterrati**

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima netta di mt.2,10. Debbono altresì avere le soglie delle aperture sopraelevate rispetto al piano più alto del terreno.

**Titolo XIV – PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

**Art. 80 – Locali di lavorazione, depositi di materiali combustibili ed infiammabili**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il comando provinciale dei VV.FF. è delegato a controllare l'applicazione delle riferite normative.

**Art. 81 – Impianti termici**

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia con particolare riguardo a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi e dei consumi energetici previsti dalla L. n. 10/91 e successive



modificazioni ed integrazioni.

**Art. 82 - N.O. preventivo dei VV.FF.**

Detto N.O. è previsto prima del rilascio della concessione edilizia ed in particolare per:

- 1) edifici industriali ed artigianali;
- 2) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- 3) locali, edifici ed impianti pubblici di uso collettivo;
- 4) edifici di abitazione di altezza superiore a mt. 24,00;
- 5) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq. 100;
- 6) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- 7) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a mt. 20,00;
- 8) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore a Kcal/h 30.000;
- 9) edifici a struttura metallica.

Vanno altresì osservate le seguenti misure cautelative:

- a) I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso passaggio carraio;
- b) l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- c) le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie;
- d) gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore mm. 200 di colonna d'acqua;
- e) non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti di ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere realizzati con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono esser provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno mt. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, di pasticcerie, forni di fusione, metallurgici, fucine ecc. devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

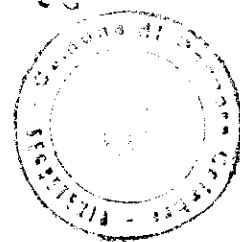
**Art. 83 - Collaudo di competenza dei VV.FF.**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o di agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 82 è richiesto il collaudo del Comandante Provinciale dei VV.FF..

**Titolo XV - CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

**Art. 84 - Caratteristiche dei locali**

- 1) I locali destinati ad abitazione, ad uffici, a studi professionali, ad aule scolastiche, a sale di lettura a gabinetti medici, devono possedere le seguenti caratteristiche:
  1. altezza minima interna utile mt.2,70;



- b. superficie minima utile netta in pianta non inferiore a  $m^2$  9,00;
- c. cubatura minima  $m^3$  24,30;
- d. superficie minima delle finestre aperte all'aria libera proporzionata in modo tale da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. Comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso non inferiore a  $m^2$  1,50;
- e. ventilazione naturale. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fluire di ventilazione naturale si deve far ricorso alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata con requisiti igienici.
- f. impianto di riscaldamento La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i  $18^\circ$  ed i  $20^\circ$   $m^2$ .

Le cucine devono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a  $m^3$  17,55 ed almeno una finestra della superficie minima di  $m^2$  1,60 munita di aeratore. Deve altresì essere assicurata l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve essere dotato di idoneo impianto di aspirazione forzata sui fornelli. I bagni, i corridoi ed i ripostigli debbono avere un'altezza non inferiore a mt. 2,40. I bagni devono avere finestre aperte all'aria della superficie minima di  $m^2$  0,75 ovvero un impianto di aspirazione meccanica.

I corridoi devono avere una larghezza non inferiore a mt. 1,00. Quando sono di lunghezza superiore a mt. 8,00 devono avere illuminazione ed areazione diretta mediante finestra di superficie non inferiore a  $m^2$  1,15.

Per ciascun alloggio almeno un bagno deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

- 2) I locali destinati a negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo, laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri, officine meccaniche, laboratori industriali, cucine collettive, parti di autorimesse destinate alla riparazione delle autovetture, lavaggi, controllo, vendite, magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, oltre che essere dotati di autonomo accesso, non possono avere dimensioni inferiori a  $m^2$  30 ed un'altezza interna utile non inferiore ai mt. 3,00. Sono ammesse eventuali soppalcature parziali, purché la loro superficie non superi i 2/3 dell'intero locale e l'altezza del locale principale sottostante non sia inferiore a mt. 2,70. Devono altresì avere un vano porta, vetrina o finestra all'aria aperta di superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o adeguati sistemi di ventilazione nei locali con profondità superiore a mt. 10,00. Gli stessi inoltre devono essere dotati di pavimento e di rivestimento alle pareti sino all'altezza di m. 1,50 di materiale impermeabile facilmente lavabile. Devono altresì essere dotati di servizi igienici in quantità sufficiente all'uso dei locali e possibilmente distinti per sesso. I soppalchi parziali possono occupare una superficie utile non superiore al 50% dell'unitario locale e l'altezza del locale principale non inferiore a mt. 2,40.
- 3) I locali destinati magazzini e depositi in genere, autorimesse di solo posteggio, locali di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza, lavanderie e stenditoi, stalle, porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso, locali macchine che funzionano automaticamente, scale ecc. devono possedere un'altezza interna utile non inferiore a mt. 2,50, devono essere forniti di areazione esterna diretta e devono avere autonomo accesso rispetto ai locali di abitazione.

**Art. 85 – Piani seminterrati**

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso rispetto al marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali non sia inferiore a mt.3,00.

**Titolo XVI – ATTREZZATURE ED IMPIANTI RURALI**

**Art. 86 – Impianti a servizio dell'agricoltura**

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento: devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di mt.30,00, devono essere provviste di concimaia, anch'essa situata a distanza non minore di mt.30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di mt.40,00 dalle strade, non minore di mt.50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di mt. 10,00 dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili, e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, etc..

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative devono distare non meno di mt. 250 dai centri abitati esistenti e previsti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

**Art. 87 – Allevamenti zootecnici a carattere industriale**

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

1. l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
2. l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
3. non sussista un razionale e funzionale rapporto tra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

## Titolo XVII - COSTRUZIONI CON SPECIALI DESTINAZIONI

### *Art. 88 - Edifici e locali di uso collettivo*

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

1. l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
2. L'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve in ogni caso essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.
3. Sono, inoltre richiesti i seguenti requisiti:
  - a. le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, etc. devono avere i pavimenti e le pareti lavabili sino all'altezza di mt.2,00;
  - b. I servizi igienici devono essere separati per sesso; i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di mt.2,10;
  - c. ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
  - d. i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

### *Art. 89 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini ed autorimesse*

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono soggiacere alle normative vigenti ed alle disposizioni del vigente regolamento, nonché alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati sussidiari gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, e tutti i locali con carattere funzionale analogo.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

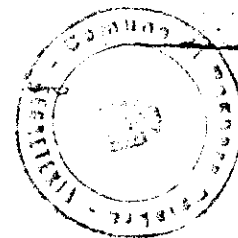
### *Art. 90 - impianti per lavorazioni pericolose, insalubri ed inquinanti*

Gli impianti destinati lavorazioni pericolose, moleste, insalubri ed inquinanti devono essere realizzate in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi e nel presente regolamento.

## Titolo XVIII - PRESCRIZIONI VARIE

### *Art. 91 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni*

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere agli opportuni lavori, previo ottenimento, se necessario, di concessione edilizia.
3. Qualora non provvedano, potrà essere notificata l'ordinanza per l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità, decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temute, senza preventiva autorizzazione o



concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori e di presentare, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.

#### **Art. 92 - Facciate degli edifici e degli elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ed altri elementi cui sia assegnabile un significativo effetto decorativo.
2. Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista ed infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce e silicati di potassio.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti sulla base di criteri predisposti dalla Pubblica Amministrazione.

Il Comune può dettare norme per fabbricati o zone del territorio comunale di particolare interesse, attraverso l'adozione di appositi "Piani del Colore".

#### **Art. 93 - Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per la persona o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm. 30 per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 3,00 dal suolo;
  - cm. 150 massimo per balconi o pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml. 3,00 dal piano del marciapiede e a ml. 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 3,00 m misurata dal piano del marciapiede.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

#### **Art. 94 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente. Il Responsabile del Procedimento potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici e dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **Art. 95 - Coperture, canali di gronda, pluviali.**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc...) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione

estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento di diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico, quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali debbono essere incassati per un'altezza di almeno m 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tal caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

**Art. 96 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici ad uso privato**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente.

**Art. 97 - Numerazione civica**

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati.
2. La normativa di merito è definita da apposito atto comunale.

**Art. 98 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc. .**

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altro oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si attende apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. In assenza di un "Piano per l'Arredo Urbano", il Comune potrà dettare per fabbricati e/o zone.
2. L'approvazione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni o di occupazione di suolo pubblico.
3. L'Amministrazione Comunale per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

**Art. 99 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

1. L'apertura dei passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione comunale e/o dell'Ente gestore della strada.
2. La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. La costruzione è a carico della proprietà e sarà assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 m; tale spazio non è prescritto nel caso di sistema di apertura del cancello di tipo automatico.

#### **Art. 100 - Strade, passaggi privati e cortili**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione Comunale.
2. E' facoltà del Responsabile del Procedimento concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico del luogo, nonché della situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 100 lungo i muri dei fabbricati.
4. Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore a mt. 7,50. Nelle demolizioni e ricostruzioni in zone edificate B, tale distanza può essere rapportata al 70% dell'altezza ammessa per la zona. Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza tra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona ed in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva. E' tassativamente vietata l'occupazione delle superfici dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio.
5. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

#### **Art. 101 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini**

1. I cavedi potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza continuativa delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto proveniente dalle abitazioni.
3. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.
4. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per le esigenze proprie.
5. Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale ed, eccezionalmente nelle zone territoriali omogenee di tipo B, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi. La superficie non deve essere inferiore all'8% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina. Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio dal diametri di almeno mt. 3,00. Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione diretta verso l'esterno alla base della chiostrina.

#### **Art. 102 - Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto

- alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1,00 nelle curve o in zona di scarsa visibilità.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

#### **Art. 103 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativo formale autorizzazione.

#### **Art. 104 - Impianti tecnologici**

L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

#### **Art. 105 - Coperture**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

#### **Art. 106 - Servitù pubbliche particolari**

La P.A. comunale potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, bracci, strumenti e quant'altro sia previsto da leggi e regolamenti, ovvero corrisponda ad esigenza di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo. Ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

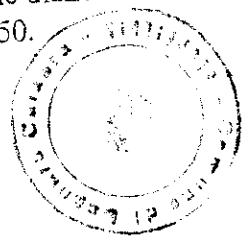
#### **Art. 107 - Chiusura di aree fabbricabili**

E' facoltà della Pubblica Amministrazione di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a mt. 2,50.

### **Titolo XIX - REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

#### **Art. 108 - Organismo abitativo e relazioni funzionali**

1. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi abitativi sono costituiti da:
  - unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
  - spazi chiusi non residenziali;





- spazi chiusi ad uso comune;
- spazi aperti ad uso comune;
- spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- spazi aperti di circolazione e collegamento;
- spazi di servizio.

#### **Art. 109 - Requisiti**

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. Essi sono raggruppati in "famiglie" in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui è stata aggiunta una ulteriore "famiglia" riferita alle esigenze di "fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature", come sotto riportate:
  - 1) resistenza meccanica e stabilità;
  - 2) sicurezza in caso di incendio;
  - 3) igiene, salute e ambiente;
  - 4) sicurezza dell'impiego;
  - 5) protezione contro il rumore;
  - 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
  - 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

#### **Art. 110 - Contenuto del requisito**

1. La formulazione di ogni requisito comprende:
  - a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
  - b) la specifica di prestazione che è di massima, articolata in livelli di prestazione attese e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.
2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti, le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:
  - A) funzione abitativa;
  - B) funzioni direzionali;
  - C) funzioni produttive di tipo manifatturiero, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale;
  - E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.
4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera, o le verifiche finali, dovranno essere riportati nel presente regolamento attraverso elaborazioni aggiuntive da allegato se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie.

*Art. 111 - Classificazione dei requisiti*

- REQUISITI PRESCRITTI sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi.

Elenco dei requisiti:

Raggruppamento 1: Resistenza meccanica e stabilità

RC 1.1: Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio

RC 1.2: Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali

RC 1.3: Resistenza meccanica alle vibrazioni

Raggruppamento 2: Sicurezza in caso di incendio

RC 2.1: Resistenza al fuoco

RC 2.2: Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio

RC 2.3: Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio

RC 2.4: Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

Raggruppamento 3: Igiene, salute ed ambiente

RC 3.1: Assenza di emissione di sostanze nocive

RC 3.2: Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento aeriformi

RC 3.3: Temperatura di uscita dei fumi

RC 3.4: Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario.

RC 3.5: Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali

RC 3.6: Smaltimento delle acque meteoriche

RC 3.7: Tenuta all'acqua. Impermeabilità.

RC 3.8: Illuminazione naturale.

RC 3.9: Oscurabilità

RC 3.10: Temperatura dell'aria interna.

RC 3.11: Temperatura superficiale

RC 3.12: Ventilazione.

RC 3.13: Umidità relativa.

RC 3.14: Protezione dalle intrusioni.

Raggruppamento 4: Sicurezza nell'impiego

RC 4.1: Sicurezza contro le cadute.

RC 4.2: Sicurezza di circolazione (attrito).

RC 4.3: Limitazione rischi di ustione.

RC 4.4: Resistenza meccanica agli urti e allo sfondamento.

RC 4.5: Sicurezza elettrica.

RC 4.6: Sicurezza degli impianti.

Raggruppamento 5: Protezione contro il rumore

RC 5.1: Pressione sonora.

RC 5.2: Isolamento acustico ai rumori aerei.

Raggruppamento 6: Risparmio energetico e ritenzione del calore

RC 6.1: Contenimento dei consumi energetici.

RC 6.2: Temperatura dell'aria interna.

RC 6.3: Temperatura dell'acqua.

Raggruppamento 7: Fruibilità, disponibilità di spazi e attrezzature

RC 7.1: Accessibilità, visitabilità, adattabilità.

RC 7.2: Disponibilità di spazi minimi.

**Art. 112 - Modalità di applicazione dei requisiti**

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.
2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la corrispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopraddeati. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta una ulteriore concessione/autorizzazione edilizia.

**Art. 113 - Requisiti e tipi di intervento**

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e nei casi di ristrutturazione globale;
  - mutamento di destinazione d'uso;

**Art. 114 - Requisiti definiti da norme nazionali**

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti), per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.
2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere, copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.



## **PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Titolo XX - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 115 - Tolleranze**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto sotto alcuna forma le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 3% delle misure prescritte.

#### **Art. 116 - Prescrizione di abusi edilizi minori**

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.
2. Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, abusivamente eseguite è di anni cinque.
3. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni ivi prescritte, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

#### **Art. 117 - Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. E' facoltà del Comune stabilire con apposito atto deliberativo il tipo e l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

#### **Art. 118 - Entrata in vigore**

1. Il Regolamento Edilizio si applica a decorrere dal giorno successivo al <sup>l'impegno 1001</sup> ~~1000~~, a seguito di avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio.

#### **Art. 119 - Ambito di applicabilità del Regolamento**

L'ambito di applicabilità del presente Regolamento si estende a tutto il territorio comunale.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, allorché concesse sotto l'imperio di disposizioni precedentemente in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

#### **Art. 120 - Norme speciali di settore**

Sono costituite da norme di indirizzo da applicare in attesa dei relativi Piani specifici e riguardanti i seguenti settori:

- la salvaguardia e la tutela;
- particolare regolamentazione zonale;
- il verde urbano;
- il colore;
- l'arredo urbano.

I predetti insiemi di indirizzo possono essere prodotti nella qualità di allegati alle presenti norme e costituiscono riferimento obbligatorio per gli interventi in attesa della elaborazione di specifici strumenti di regolamentazione e di controllo formale.

**Art. 121 – Abrogazione di norme comunali**

All'atto della sua entrata in vigore il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio.

Il Tecnico incaricato  
(prof. Arch. Giuseppe Albanese)



Bagnara Calabria, 28/10/2000  
A.G. 23/03/2001

