

# COMUNE DI NOTARESCO

- Provincia di Teramo -

## Deliberazione **COPIA** del Consiglio Comunale

N° 27 del Reg.	Oggetto: Approvazione Regolamento Edilizio.
Data 30.06.2005	

L'anno Duemilacinque, il giorno Trenta del mese di Giugno alle ore Ventuno e minuti Cinquanta, nella solita sala delle adunanze Consiliari del Comune suddetto.

Alla II<sup>a</sup> Convocazione in sessione Straordinaria D'Urgenza, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
CATARRA Valter	X		BORGIA Antonio		X
DEL PAPA Giuseppe	X		BORRECA Carla	X	
TORBIDONE Antonio	X		CAPONE Leo		X
DI BONAVENTURA Diego	X		DI MARCO Sibilla	X	
DE PATRE Raffaele	X		CANDELORI Natalia		X
CENSONI Pietro	X		MARZIANI Giuseppe	X	
ETTORRE Concetta	X		RECCHIUTI Silvia	X	
BUCCI Emilio	X				
CORRADETTI Giuseppe		X			
ARDIZZI Ercole	X				

Assegnati n.17

Risultano Assenti i Consiglieri: Corradetti Giuseppe, Borgia Antonio, Capone Leo, Candelori Natalia.

Presenti n° 13

In carica n. 17

Assenti n° 04

Risultano che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Dott. Antonio TORBIDONE nella sua qualità di Consigliere Anziano ;
- Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art.97, comma 4, del D. Lgs. N°267/2000) il Segretario Comunale Dr. Antonio FABRI;

La seduta è PUBBLICA;

- Nominati scrutatori i Signori: =

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Relaziona il Sindaco ricordando:

-che con atto deliberativo consiliare n. 6 del 23.03.2005, esecutivo a termine di legge, si è provveduto all'adozione del Regolamento Edilizio;

-che a seguito di regolare pubblicazione all'Albo Pretorio degli atti inerenti il Regolamento lo stesso è stato trasmesso, nei termini di legge alla Provincia di Teramo – V Settore – Urbanistica, Pianificazione Territoriale, Difesa del Suolo;

-che l'Ente Provinciale con nota n. 97266 del 26.05.2005 inviava copia della deliberazione del Consiglio Provinciale con la quale si richiedeva, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 18 nel testo vigente, come da parere SUP n. 45/05, il riesame del Regolamento Edilizio sui punti di seguito elencati;

-che la Prefettura di Teramo con nota n. 9489 Area II del 19.05.2005 trasmetteva quesiti in merito alla composizione della Commissione Edilizia Comunale;

Terminata la relazione il Presidente propone al Consiglio Comunale di approvare il Regolamento Edilizio in questione;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la relazione del Sindaco;

Visto che il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 e s.m.i., dispone all'art. 4, comma 1, l'approvazione da parte dei Comuni del Regolamento Edilizio;

Vista la propria delibera n. 6 del 23.03.2005, esecutiva a termine di legge, con la quale è stato adottato il Regolamento Edilizio di Questo Comune;

Vista la comunicazione a firma del tecnico redattore dott. Arch. Marco D'Annunziis e del responsabile del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia con la quale viene chiesto il riesame del regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente come modificato sulla base delle disposizione del Consiglio Provinciale di Teramo con propria deliberazione n. 50/05 e del parere n. 45/05 della SUP di Teramo, nonché della nota della Prefettura di Teramo del 19.05.2005 in merito alla composizione della Commissione Edilizia Comunale;

Vista la precitata nota Prefettizia n. 9489 Area II di prot. del 19.05.2005;

Dato atto che la SUP di Teramo ha richiesto il riesame del Regolamento edilizio in oggetto, relativamente ai seguenti punti:

- Il regolamento Edilizio propone al Capo I°-Parametri urbanistici (art.11), al Capo II°-Parametri edilizi (artt. dal 12 al 18), e agli art. 88 (distanze) e art. 91 (zone di rispetto cimiteriali e stradali) definizioni di parametri propri della Normativa Tecnica di Attuazione del PRG più che dello strumento in questione, come indicato dagli art. 16, comma 4, e art. 17, comma I°, lettere c) e d) della L.R. n. 18/83. Vanno, quindi, stralciate dal R.E.C. quelle parti (altezze massime, distanze, destinazioni, d'uso, indicazione e destinazione interventi ammessi, ecc.) di competenza delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale.
- Il riferimento al D.lg. 490 del 29.10.1999 deve essere modificato con il D.lg. 42 del 22.01.2004, che lo ha abrogato e sostituito.

Dato atto che sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 53 della legge 8.06.1990, n. 142, è stato espresso il parere del Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia per quanto concerne la regolarità tecnica;

Vista la legge regionale n. 18 del 12.04.1983, nel testo vigente;

Visto lo Statuto Comunale ed il vigente regolamento di contabilità;

Visto il T.U.E.L. D.lg. n. 267 del 18.08.2000;

Con la seguente votazione:

Presenti: n. 13 - Votanti: n. 13 - Voti a favore: n. 10 - Astenuti: n. 3 (RECCHIUTI Silvia, DI MARCO Sibilla, MARZIANI Giuseppe);

### **DELIBERA**

- di approvare definitivamente il Regolamento Edilizio Comunale come modificato, sulla base della nota Prefettura n. 9489 di prot. del 19.05.2005 e del parere SUP n. 45/05 del 10.05.2005, dal tecnico redattore e dal responsabile del servizio Sportello Unico per l'Edilizia;
- Ribadire che il presente regolamento sostituisce il precedente regolamento edilizio ed in generale con la sua entrata in vigore sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti;
- Dare mandato al responsabile dello sportello unico per l'edilizia per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto;
- Dichiarare con separata votazione a favore n. 10, astenuti n. 3 ( RECCHIUTI Silvia, DI MARCO Sibilla, MARZIANI Giuseppe) il presente deliberato immediatamente eseguibile;

	<p align="center"><b>PROVINCIA TERAMO</b> Sezione Urbanistica Provinciale</p>	<p align="center"><b>PARERE SUP</b></p>	<p align="center"><b>PIANI ATTUATIVI</b> <i>mod. 3-p.p.</i></p>
---	---	---	---

COMUNE : NOTARESCO

STRUMENTO URBANISTICO : R.E.C.

OGGETTO : REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ID- pratica: 3625

Responsabile procedimento: Di Flavio Giuliano

PROTOCOLLO	N°	del
Trasm. Comune	2809	29/03/2005
Ricev. Provincia	59612	04/04/2005



**PROCEDURA**

Legge : 18/83

ART. : 16

ADOZIONE del. C.C. : n° 6 del : 23/03/2005



**LA SEZIONE URBANISTICA PROVINCIALE**

- VISTA : la documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla pratica;
- VISTA : la relazione tecnica dell'ufficio in data 03/05/2005
- VISTO : l'art. 16 della legge regionale 18/83;
- PRESO ATTO CHE: il Comune di Notaresco propone una revisione generale del Regolamento Edilizio Comunale, risalente al 1959, alla luce di nuove disposizioni normative a cui adeguarsi e per meglio disciplinare alcuni aspetti dell'attività edilizia nel territorio comunale;
- VISTO : il parere tecnico valutativo delle Commissione Istruttoria in data 05/05/2005

DATO ATTO CHE: dall'esame del testo del R.E.C., ai sensi dell'art. 16, comma 6, della L.R. 18/83, si ritiene che debba essere chiesto il riesame del Regolamento Edilizio in oggetto, relativamente ai seguenti punti:

- Il Regolamento Edilizio propone al Capo I - Parametri urbanistici (art.11), al Capo II - Parametri Edilizi (artt. dal 12 al 18), e agli art. 88 (Distanze) e art. 91 (zone di rispetto cimiteriali e stradali) definizioni di parametri propri della Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G. più che dello strumento in questione, come indicato dagli art. 16, comma 4, e art. 17, comma 1, lettere c) e d) della L.R. 18/83. Vanno, quindi, stralciate dal R.E.C. quelle parti (altezze massime, distanze, destinazioni d'uso, indicazione e destinazione interventi ammessi, ecc.) di competenza delle N.T.A. dello strumento urbanistico generale.
- Il riferimento al D. Lgs. 490 del 29/10/1999 deve essere modificato con il D. Lgs. 42 del 22/01/2004, che lo ha abrogato e sostituito.

# PROVINCIA DI TERAMO

Szo/Notaresco REC

## COPIA

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE

Nr. 50

Seduta pubblica

del 24 maggio 2005

OGGETTO: SETTORE V - URBANISTICA - Comune di Notaresco - Regolamento Edilizio Comunale. Provvedimenti ex art. 16 L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

L'anno duemilaquattro, il giorno 24 del mese di maggio alle ore 18,00, Teramo, presso la Sala Consiliare della Provincia di Teramo, previo invito diramato dal Presidente del Consiglio Provinciale, recapitato a domicilio di tutti i Consiglieri nei modi e termini di legge trasmesso, per conoscenza, al Sig. Prefetto, ai Revisori dei Conti, si è riunito, in sessione ordinaria ed in prima convocazione il Consiglio Provinciale.

1. **D'AGOSTINO** Ernino  
ed i Consiglieri Provinciali

1		Presidente della Provincia di Teramo
---	--	--------------------------------------

COGNOME

NOME

Pres. Ass.

COGNOME

NOME

Pres. Ass.

2. **ANGELINI**

Rando

	1
--	---

14. **FRATTARI**

Enzo

11	
----	--

3. **CICHETTI**

Lino

	2
--	---

15. **LUCIANI**

Mario

12	
----	--

4. **DE FEBIS**

Enzino

	3
--	---

16. **MARTINO**

Mauro

13	
----	--

5. **DI DOMENICANTONIO**

Mario

2	
---	--

17. **MARZIANI**

Sabatino

14	
----	--

6. **DI DOMENICO**

Paolo

3	
---	--

18. **MICOZZI**

Abramo

15	
----	--

7. **DI DONATO**

Leandro

4	
---	--

19. **NORI**

Ugo

16	
----	--

8. **DI GIALLEONARDO**

Francesco

5	
---	--

20. **PUCA**

Luigi

17	
----	--

9. **DI GIROLAMO**

Sabatino

6	
---	--

21. **SFRATTONI**

Raimondo

18	
----	--

10. **DI ROCCO**

Arnaldo

7	
---	--

22. **TARASCHI**

Carlo

19	
----	--

11. **DI SIMONE**

Gabriele

8	
---	--

23. **TOPITTI**

Antonio

20	
----	--

12. **FAGOTTI**

Giuseppe

9	
---	--

24. **VENTURONI**

Lanfranco

	4
--	---

13. **FRANCIONI**

Antonio

10	
----	--

25. **ZOILA**

Francesco

	5
--	---

Presiede il Sig. UGO NORI Presidente del Consiglio Provinciale

Assiste il Segretario Generale della Provincia di Teramo Avv. CARLO PIROZZOLLO

Il Presidente, constatato e dato atto della validità del numero dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta

Il Consiglio, quindi, adotta la seguente deliberazione.

Riferisce l'Assessore Nicola Di Marco,

Con atto consiliare n. 6 del 23/03/2005, esecutivo a termini di legge il Comune di Notaresco ha approvato il Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 18 del 12/4/1983, nel testo vigente.

Con nota n. 2809 del 29/03/2005 Rif. ns. prot. n. 59612 del 04/04/2005, ha poi trasmesso a questa Amministrazione gli atti amministrativi relativi.

Nella seduta del 10/05/2005 la Sezione Urbanistica Provinciale, sulla base delle indicazioni contenute nella relazione d'Ufficio del 03/05/2005 e nel parere tecnico-valutativo predisposto dalla Commissione Istruttoria in data 05/05/2005, ha espresso il proprio parere in merito (n° 45/2005).

La V Commissione consiliare, riunitasi in data 17/05/2005 ha preso atto di detto parere.

Si sottopone pertanto all'approvazione il seguente ordine del giorno:

**Comune di Notaresco - Regolamento Edilizio Comunale. Provvedimenti ex art. 16 L.R. n. 18/83 nel testo vigente.**

Segue discussione sulla proposta il cui contenuto integrale è riportato nell'allegato e separato verbale e/o nelle cassette di registrazione della seduta del 24/05/2005 depositati nella Segreteria Generale.

#### IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

invita i Consiglieri a votare, per alzata di mano, distintamente, per la proposta nella sua interezza e per l'immediata eseguibilità del provvedimento, stante l'urgenza rappresentata dal termine di cui all'art. 16, 6° comma L.R. 18/83 nel testo vigente di far conoscere al Comune interessato la decisione assunta.

Procedutosi alle votazioni si ottiene il seguente risultato:

#### VOTAZIONE PROPOSTA:

votanti n. 20

- favorevoli	voti n. 19
- contrari	voti n. 1
- non hanno votato perchè astenuti	voti n. =
usciti dall'aula	voti n. =

#### VOTAZIONE IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

votanti n. 20

- favorevoli	voti n. 19
- contrari	voti n. 1
- non hanno votato perchè astenuti	voti n. =
usciti dall'aula	voti n. =

## IL CONSIGLIO PROVINCIALE

UDITA la suesesa relazione;

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi relativi al Piano;

VISTA la relazione d'ufficio in data 03/05/2005;

VISTO il parere tecnico valutativo predisposto dalla Commissione Istruttoria in data 05/05/2005;

VISTO il parere n. 45/2005 espresso dalla Sezione Urbanistica Provinciale nella seduta del 10/05/2005 che, allegato al presente atto ne costituisce parte integrante ed inscindibile;

ATTESO che la V Commissione Consiliare ha preso atto di detto parere nella seduta del 17/05/2005;

VISTA la L.R. n° 18/1983 nel testo vigente;

VISTO il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 nel testo vigente;

VISTO l'esito delle votazioni come sopra riportate;

### DELIBERA

- 1) Chiedere, ai sensi dell'art. 16, della L.R. 18/83 nel testo vigente, al Comune di Notaresco, il riesame del Regolamento Edilizio Comunale (approvato con atto di C.C. n. 6 del 23/3/2005) come da parere SUP 45/2005 che allegato al presente atto ne costituisce parte integrante ed inscindibile.
- 2) Dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n.267/2000: "Testo Unico sull' Ordinamento degli Enti Locali".

Trattasi di materia non soggetta al parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 71 dello Statuto

**Il .... Responsabile del Servizio**

*F.to*

Arch. Francesco Antonelli

Sulla deliberazione, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 è stato espresso parere .....favorevole, in ordine alla regolarità tecnica.

**Il Responsabile del Servizio**

*F.to*

Arch. Francesco Antonelli

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termine di legge.

**Il Presidente**

**Il ..... Segretario Generale**

*F.to*

UGO NORI

*F.to*

Avv. CARLO PIROZZOLO

Per copia conforme ad uso amministrativo

Teramo, li 26 MAG. 2005.....

**Il ..... Segretario Generale**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio della Provincia dal 26 MAG. 2005..... al 9 GIU. 2005..... (per 15 giorni consecutivi), ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267

Teramo, li 26 MAG. 2005.....

**Il ..... Segretario Generale**

Al Sig.  
del Comune di

**SINDACO  
NOTARESCO**  
sede

Notaresco, li 10.06.2005

**Oggetto: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE** – Riesame ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 nel testo vigente.

Si trasmette in allegato il Regolamento Edilizio Comunale come modificato sulla base del riesame chiesto dal Consiglio Provinciale di Teramo con propria deliberazione n°50/2005 e del parere 45/22005 della SUP della Provincia di Teramo, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/83 nel testo vigente; nonché della nota della Prefettura di Teramo del 19.05.2005 in merito alla composizione della Commissione Edilizia Comunale.

IL TECNICO REDATTORE

Arch. Marco D'ANNUNTIS

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Geom. Gustavo FASCIOCCO



# PROVINCIA DI TERAMO

V SETTORE

URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - DIFESA DEL SUOLO

Prot. n. 97266

Teramo, 26 maggio 2005

ID 3625

RACCOMANDATA R.R.

Al Sindaco del Comune di

64024 NOTARESCO (TE)

**OGGETTO:** *SERVIZIO URBANISTICA - Regolamento Edilizio Comunale.  
Trasmissione della Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 50 del 24/05/2005.*

Si invia, in allegato, copia della deliberazione del Consiglio Provinciale di cui all'oggetto, con la quale questo Ente esprime parere di merito.

Distinti saluti.

Il Dirigente V Settore  
Arch. Francesco ANTONELLI



CONTIPIE DI NOTARESCO		
Art.	01 GIU. 2005	
Protocollo N.	4903	
Cat.	Clas.	Fasc.



*Prefettura di Teramo*  
*Ufficio Territoriale del Governo*  
*Area Seconda: Rapporti con Enti Locali e Consultazioni Elettorali*

Prot. 9489 Area II

Teramo, 19 maggio 2005

Al signor Presidente della Provincia  
TERAMO

Ai sigg.ri Sindaci  
dei Comuni della Provincia  
LORO SEDI

**OGGETTO:** quesiti in merito alla composizione della Commissione edilizia comunale ed all'organo competente a promuovere le liti ed a costituirsi in giudizio per gli Enti locali.

Con circolare nr. 1/2005 del 27 aprile 2005, il Ministero dell'Interno - Sportello delle Autonomie ha affrontato le questioni poste da numerosi quesiti in merito alle problematiche indicate in oggetto.

In particolare, nella prima delle questioni poste, veniva chiesto di conoscere se la commissione edilizia potesse essere composta anche da organi politici quali i consiglieri, l'assessore competente al settore urbanistica, o dallo stesso sindaco.

Le incertezze interpretative erano inizialmente scaturite dalle innovazioni introdotte dalla legge 127 del 1997 (e recepite nell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000) che aveva attribuito ai dirigenti la competenza ad assumere provvedimenti di natura autorizzativa, concessiva e analoghi *ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie* (chiamate oggi permessi di costruire).

Le incertezze determinate da tale norma possono ritenersi superate sulla base dell'orientamento espresso dal Consiglio di Stato con il parere n. 2447/03 del 13 giugno 2003, (che si allega in copia) con il quale si è chiarito che, a seguito dell'evoluzione legislativa evidenziata sopra e completata con il richiamo all'art. 88 del d.lgs. 267/2000, *la presenza di organi politici nella Commissione edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie, non è più consentita dall'assetto normativo attuale;* anzi, secondo tale orientamento, *qualora tale presenza sia espressamente prevista dai regolamenti comunali, gli Enti locali dovranno procedere alle necessarie modifiche.*

Il supremo Organo consultivo ha rilevato infine che, dopo le innovazioni introdotte dal d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico sull'edilizia), *la Commissione edilizia ha perso il suo carattere di organo necessario ex lege, e, quindi, essendone divenuta facoltativa l'istituzione stessa, gli Enti locali potranno scegliere se conservarla, adeguandone la*



*Prefettura di Teramo*  
*Ufficio Territoriale del Governo*  
*Area Seconda: Rapporti con Enti Locali e Consultazioni Elettorali*

*composizione e indicando nel regolamento edilizio gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo, ovvero sopprimerla.*

Per quanto concerne l'altra questione posta, relativa all'individuazione dell'organo competente a promuovere le liti e a costituirsi in giudizio per gli Enti locali, la giurisprudenza costante aveva affermato che la rappresentanza in giudizio compete esclusivamente al Sindaco, basandosi sulla norma (ora nell' art. 50 del d.lgs. 267/2000) che attribuisce a questi la rappresentanza legale dell'Ente.

Le incertezze erano sorte con l'entrata in vigore del d.lgs. n. 80/1998, nel quale, all'art. 45, era previsto che le disposizioni previgenti che conferivano agli organi di governo l'adozione di atti di gestione dovessero intendersi nel senso che la relativa competenza spettasse ai dirigenti. Il Ministero dell'Interno, in merito, aveva ritenuto che tale norma sarebbe divenuta applicabile agli Enti locali solo dopo la revisione statutaria prevista dall'art. 17 del citato d.lgs.. L'incertezza era stata ulteriormente accentuata da una pronuncia del Giudice Amministrativo che aveva ritenuto legittimo un provvedimento con cui una Giunta comunale, anziché il direttore generale del Comune, aveva autorizzato il Sindaco a stare in giudizio (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 5 luglio 1999 n. 1164).

Il Ministero dell'Interno, dunque, ha ravvisato l'opportunità di acquisire l'avviso del Consiglio di Stato, anch'esso contenuto nell'allegato parere.

Il Supremo organo consultivo chiarisce innanzitutto come *la rappresentanza dell'Ente spetti all'Organo di vertice (Sindaco, Presidente della Provincia, ecc.), salva diversa disposizione degli statuti comunali e provinciali, ai quali spetta di stabilire i modi di esercizio della rappresentanza legale dell'Ente, anche in giudizio (art. 6, comma 2 del d. lgs. 267/2000).*

Secondo tale orientamento, *se è vero che l'art. 16, comma 1, lett. f), del decreto legislativo n. 29 del 1993 (così come modificato dall'art. 11 del decreto legislativo n. 80 del 1998) espressamente dispone che i dirigenti generali promuovono e resistono alle liti ed hanno il potere di conciliare e transigere, tale disposizione deve tuttavia essere letta in correlazione con il precedente art. 13, che nel testo originario prevedeva l'applicazione delle norme del capo II, relativo alla dirigenza, anche agli Enti locali. Tale articolo, in seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 383 del 7 novembre 1994, è stato infatti modificato dall'art. 8 del citato decreto legislativo n. 80 del 1998 il quale fa esclusivo riferimento alle "Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo" (si veda anche l'art. 13 del d.lgs. n. 165 del 2001).*



*Prefettura di Teramo*  
*Ufficio Territoriale del Governo*  
*Area Seconda: Rapporti con Enti Locali e Consultazioni Elettorali*

Il tema deve essere considerato anche alla luce della giurisprudenza della Corte Suprema di Cassazione (cfr. nn. 1949/2003; 2583/2003; 2878/2003; 3736/2003; 17360/2003; 19082/2003) e dello stesso Consiglio di Stato in proposito.

La Corte, pur concordando con l'orientamento del Consiglio di Stato, nel senso di ritenere che la rappresentanza in giudizio dell'Ente locale è riservata in via esclusiva all'organo politico di vertice, ha tuttavia ritenuto che tale competenza non possa essere esercitata dal dirigente titolare della direzione di un ufficio o di un servizio neppure se ciò fosse stabilito dallo statuto dell'Ente, e che, anzi, tale previsione renderebbe, per questo aspetto, lo statuto illegittimo per violazione di legge.

Successivamente la Corte ha aggiunto che *mentre lo statuto non può mai sottrarre al Sindaco la titolarità della rappresentanza in giudizio, diversamente il problema si pone con riguardo alla determinazione volitiva in ordine alla proposizione dell'azione giuridica ovvero alla resistenza in giudizio, la quale costituisce una determinazione largamente discrezionale, che comporta valutazioni complesse non solo in relazione alla fondatezza sotto il profilo giuridico delle ragioni del Comune, ma anche in relazione alle conseguenze giuridiche ed economiche che possono derivare al Comune da una azione o da una resistenza in giudizio, soprattutto in previsione della eventualità di condanna alle spese. Fermo rimanendo che la rappresentanza legale dell'ente verso l'esterno compete sempre al capo dell'Amministrazione e cioè al Sindaco, lo statuto, nel determinare i modi di esercizio della rappresentanza legale, stabilisce se per la autorizzazione ad agire o resistere in giudizio ... sia sufficiente una determinazione dirigenziale o occorra una deliberazione dell'organo collegiale (Giunta, Consiglio).* (Sentenza nr. 10787 del 7 giugno 2004)

Recentemente, anche il Consiglio di Stato, richiamando in proposito l'orientamento della Corte di Cassazione, ha affermato che *il riconosciuto potere dei dirigenti di promuovere o resistere alle liti riguarda la loro legittimazione processuale e non già la rappresentanza dell'Ente.* (Sentenza n. 155/2005 Quinta Sezione).

Dall'analisi degli indirizzi ermeneutici sopra esposti, il Ministero dell'Interno evince conclusivamente che la giurisprudenza è ormai consolidata nel ritenere che il Sindaco è il legale rappresentante del Comune per stare in giudizio, e che, conseguentemente, solo al Sindaco è attribuita la competenza di conferire al difensore la procura nelle liti attive e passive.

Si trasmette, in copia, il parere del Consiglio di Stato.

IL DIRIGENTE L'AREA II

Matronola

claw



# Consiglio di Stato

N. 2447/03 *Segretariato Generale* 13 GIU. 2003

Roma, addì ..... 2003

Risposta a nota del .....

N. ....

Div. ....

**OGGETTO:**

Ministero dell'interno. Quesito:  
Composizione della Commissione  
Edilizia; Organo competente a  
promuovere liti e a costituirsi in  
giudizio.

Allegati N. ....

Ministero dell'interno

Gabinetto dell'On. Ministro

ROMA

D'ordine del Presidente,  
mi prego di trasmettere  
il *parere numero 492/99*  
emesso dalla *Commissione  
Speciale del 21 Maggio  
2003* di questo Consiglio  
sull'affare a fianco  
indicato, in conformità a  
quanto disposto dall'art.  
15 della Legge 21 luglio  
2000, n. 205.

IL SEGRETARIO GENERALE

*Paolo Orzi*



# Consiglio di Stato

Commissione Speciale del 21 Maggio 2003

N. Sezione 492/1999

La Sezione

**OGGETTO:**

*Ministero dell'interno.*

*QUESITO: Composizione della Commissione Edilizia; Organo competente a promuovere liti e a costituirsi in giudizio.*

Vista la relazione n. 15900-797/1bis/legge 142 in data 14 giugno 1999, pervenuta il successivo 25 giugno, con la quale il Ministero dell'interno - Direzione Generale dell'Amministrazione civile - Direzione centrale delle Autonomie - Ufficio per l'Attuazione della Riforma delle Autonomie Locali e per la Tenuta degli Statuti - ha chiesto il parere del Consiglio di Stato in ordine alla questione indicata in oggetto;

Vista la pronuncia interlocutoria della Sezione I del Consiglio di Stato n. 492 del 14 luglio 1999;

Visto il decreto in data 16 aprile 2003 con il quale il Presidente del Consiglio di Stato ha deferito l'esame della questione ad una Commissione speciale ai sensi dell'art. 22 del t.u. delle leggi sul Consiglio di Stato, approvato con R.D. 26 giugno 1924 n. 1054;

Esaminati gli atti ed udito il relatore ed estensore Consigliere Maria Grazia Cappugi;

*PREMESSO:*

Con riferimento alle modifiche apportate all'assetto normativo degli enti locali dalla legge n. 127 del 1997, che hanno investito le attribuzioni degli organi esponentiali dell'indirizzo politico e quelle dei soggetti titolari delle funzioni dirigenziali, il Ministero dell'interno ha posto i seguenti quesiti:

- se la Commissione edilizia comunale possa essere tuttora composta anche da organi politici quali i consiglieri comunali, l'assessore competente al settore urbanistico ovvero il Sindaco;

- se l'organo competente a promuovere le liti, a transigere e a costituirsi in giudizio per conto degli enti locali debba essere necessariamente un dirigente generale e, nel caso affermativo, quale sia la figura organizzatoria abilitata a provvedervi in concreto.

Circa il primo quesito il Ministero rileva che, a seguito delle modifiche recate dalla legge n. 127 del 1997 all'art. 51 della legge n. 142 del 1990, il rilascio della concessione edilizia è divenuto un atto tipicamente gestionale demandato alla competenza degli organi amministrativi; prospetta quindi la necessità di valutare se le norme dei regolamenti edilizi siano state incise dalla modifiche in questione, ossia se il dirigente possa (ovvero debba) partecipare in luogo degli organi politici alle riunioni della commissione in virtù della competenza, al medesimo attribuita dal 3° comma dell'art. 51 sopra richiamato, "di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico", anche in assenza di una espressa previsione nel regolamento comunale. Osserva, peraltro, che le funzioni della Commissione edilizia non sempre rivestono natura gestionale, come avviene per le proposte di variante al piano regolatore, i progetti di opere pubbliche, le modifiche al regolamento edilizio, la materia paesaggistico-ambientale, la cui valutazione può impingere in giudizi squisitamente politici e che comunque esulano dalla mera gestione. Sottolinea a tale proposito che molti regolamenti comunali prevedono esplicitamente una partecipazione degli organi politici alle commissioni edilizie.

Osserva che, qualora si dovesse ritenere che le disposizioni

regolamentari siano state modificate in via generale dalla normativa intervenuta, la conseguenza sarebbe che in mancanza del dirigente competerebbe al responsabile del servizio far parte della commissione, indipendentemente dalla qualifica rivestita. Aderire alla tesi suesposta porrebbe altresì, ad avviso del Ministero, il problema di valutare se, nel caso in cui sia prevista la partecipazione di più consiglieri, il dirigente che li sostituisce disponga anche di voto plurimo, ovvero se la commissione possa continuare ad operare in una composizione ridotta, senza i consiglieri.

Analoga problematica si porrebbe per quanto riguarda l'individuazione dell'organo competente a promuovere le liti, a transigere e a costituirsi in giudizio. Anche l'attività in questione può infatti essere qualificata come gestionale, essendo attribuita dall'art. 16 del decreto legislativo n. 29 del 1993 al dirigente generale nel quadro della ripartizione dei compiti politici e burocratici delineata dall'art. 3 dello stesso decreto.

Peraltro, nell'ambito dell'organizzazione degli enti locali, si prospetterebbe il problema di individuare la figura corrispondente al dirigente generale, atteso che al direttore generale la legge affida compiti più propriamente "manageriali". Potrebbe ammettersi la competenza del dirigente preposto al settore legale o del dirigente del settore cui la controversia si riferisce; la giurisprudenza sembra però orientata nel senso di ritenere che, in base all'art. 36, comma 1, della legge n. 142 del 1990, compete tuttora al Sindaco la rappresentanza dell'ente e che pertanto non sia corretta la costituzione in giudizio effettuata in base ad un mandato *ad litem* sottoscritto dal dirigente.

Con pronuncia interlocutoria del 14 luglio 1999 la Sezione I ha ritenuto necessario acquisire l'avviso del Ministero dei lavori pubblici e di quello di grazia e giustizia.

Il Ministero delle infrastrutture ha sinteticamente prospettato l'opportunità di fare riferimento agli statuti dei singoli enti.

Il Ministero della giustizia, sia pure evidenziando che le attuali attribuzioni della dirigenza nella materia edilizia giustificerebbero la prevalente presenza degli organi amministrativi nella Commissione edilizia, ha espresso l'avviso che alle sedute della Commissione medesima possano

partecipare soggetti diversi da quelli indicati nell'art. 51 della legge n. 142 del 1990 (provenienti cioè dalla politica e non dall'amministrazione), sia pure "solo in presenza di specifiche o derogatorie norme di un regolamento o dello statuto comunale"; ciò per effetto della riserva attribuita agli enti locali dall'art. 51, 1° comma, di disciplinare con regolamento gli uffici e i servizi in conformità alle norme statutarie e della devoluzione alla loro potestà statutaria dell'ordinamento degli uffici e dei servizi operata dalla legge n. 265 del 1999 (che ha modificato l'art. 4, comma 2, della legge n. 142 del 1990).

Il Ministero stesso riconduce poi al Sindaco, quale titolare della rappresentanza esterna dell'ente, la potestà di promuovere le liti, di transigerle e di costituirsi in giudizio in quelle passive. L'eventuale attribuzione di tale potestà ai dirigenti non solo incorrerebbe nella difficoltà di distinguere la rappresentanza processuale da quella generale dell'ente - che il Sindaco esercita *ex art.* 36 della legge n. 142 del 1990 unitamente alle funzioni attribuitegli dalla legge, dallo statuto e dai regolamenti - ma si porrebbe anche in contrasto con la disposizione di cui all'art. 8 del decreto legislativo n. 80 del 1998 che, modificando l'art. 13 del decreto legislativo n. 29 del 1993 (il quale nel testo originario prevedeva l'applicazione delle norme del capo II, relativo alla dirigenza, anche agli enti locali che dovevano a tal fine conformare i propri ordinamenti), fa esclusivo riferimento alle "amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo".

Attesa la delicatezza e la novità della problematica, l'esame della questione - su segnalazione del Presidente della Sezione I - è stata deferita dal Presidente del Consiglio di Stato ad una Commissione speciale, ai sensi dell'art. 22 del t.u. delle leggi sul Consiglio di Stato (approvato con R.D. 26 giugno 1924 n. 1054), con decreto del 16 aprile 2003.

#### CONSIDERATO:

Con riferimento alla problematica riguardante la composizione della Commissione edilizia, va preliminarmente riaffermato che, ai sensi dell'art. 4, primo comma, del testo unico sull'edilizia approvato con il d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e in assenza di precetti in senso contrario nel testo

unico sull'ordinamento degli enti locali di cui al d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, spetta al regolamento edilizio del Comune di disciplinare la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione in questione. Ciò appare conforme, del resto, a quanto disposto dall'art. 4, comma 2 del suddetto d.P.R. n. 380 del 2001, secondo il quale *"I Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa... disciplinano l'attività edilizia"*, nonché dall'art. 117 Cost., nella formulazione introdotta dalla legge costituzionale n. 3 del 2001, il quale, al 6° comma ultimo inciso, attribuisce la potestà regolamentare ai Comuni, alle Province e alle Città metropolitane *"in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite"*, funzioni tra le quali rientrano indubbiamente quelle inerenti all'attività edilizia.

Peraltro, non può non tenersi conto delle profonde innovazioni normative che hanno introdotto nell'ordinamento il principio, di portata generale, della netta separazione fra le funzioni di indirizzo politico-amministrativo (proprie degli organi politici e di governo) e di quelle di gestione (proprie dei dirigenti).

Tale principio, già enunciato dall'art. 3 del d.lgs. 3 febbraio 1993 n. 29 (come sostituito prima dall'art. 2 del d.lgs. n. 470 del 1993, poi dall'art. 3 del d. lgs. n. 80 del 1998, successivamente modificato dall'art. 1 del d.lgs. n. 387 del 1998 e infine trasfuso nell'art. 4 del d.lgs. n. 165 del 2001), è stato espressamente affermato, per quanto riguarda gli enti locali, dall'art. 6 della legge 15 maggio 1997 n. 127 il quale, sostituendo il comma 1 dell'art. 51 della legge 8 giugno 1990 n. 142 (poi trasfuso nell'art. 107 del d.lgs. n. 267 del 2000), ha stabilito che sono attribuiti ai dirigenti *"tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico, tra i quali in particolare, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente: ...f) i provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie"*.

A ciò si aggiunga che l'art. 88 del citato d.lgs. n. 267 del 2000

stabilisce che *"All'ordinamento degli uffici e del personale degli enti locali, ivi compresi i dirigenti ed i segretari comunali e provinciali, si applicano le disposizioni del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29 e successive modificazioni e integrazioni, e le altre disposizioni di legge in materia di organizzazione e lavoro nelle pubbliche amministrazioni nonché quelle contenute nel presente testo unico"*.

Ne consegue che la presenza di organi politici nella Commissione edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie, non è più consentita dall'assetto normativo attuale.

Qualora tale presenza sia espressamente prevista da regolamenti comunali, gli enti locali dovranno provvedere alle necessarie modifiche.

Del resto, l'obbligo delle amministrazioni di adeguare i propri ordinamenti al principio della distinzione tra indirizzo e controllo, da un lato, e attuazione e gestione dall'altro, è sancito in via generale dal comma 4 dell'art. 4 del d.lgs. n. 165 del 2001 e, con particolare riguardo alle pubbliche amministrazioni non statali, dall'art. 27 dello stesso decreto legislativo il quale, al primo comma, dispone che *"le Regioni a statuto ordinario, nell'esercizio della propria potestà statutaria, legislativa e regolamentare, e le altre pubbliche amministrazioni, nell'esercizio della propria potestà statutaria e regolamentare, adeguano ai principi dell'articolo 4 e del presente capo i propri ordinamenti, tenendo conto delle relative peculiarità"*.

Appare peraltro dubbio che il parere della Commissione edilizia, *de jure condito*, abbia conservato il ruolo ed il valore precedenti. Come è noto, la giurisprudenza (cfr., *ex plurimis*, Consiglio di Stato, Sez. V, 23 marzo 1985 n. 167; 28 febbraio 2001, n. 1702) era correntemente orientata nel senso di ritenere che il parere della Commissione edilizia costituisse la vera e propria concessione in senso sostanziale, che il Sindaco nel suo successivo atto poteva solo motivatamente disattendere. Tale indirizzo, peraltro, trovava la sua ragion d'essere nel bilanciamento fra la competenza tecnica dell'organo consultivo e il controllo edilizio dell'organo politico del Comune; una volta venuto a mancare siffatto bilanciamento con l'attribuzione al dirigente o al responsabile del servizio della competenza al

rilascio delle autorizzazioni edilizie o delle concessioni, viene anche meno il presupposto logico e normativo della giurisprudenza citata. A ciò si aggiunga che a seguito delle innovazioni introdotte dal d.P.R. n. 380 del 2001 la Commissione edilizia ha perso il suo carattere di organo necessario *ex lege* (art. 4, comma 2), dal momento che alla concessione si sostituisce il permesso di costruire, rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale (art. 13, comma 1), secondo procedimenti strutturati sul modulo dello sportello unico comunale e dell'eventuale intervento sostitutivo del competente organo regionale. Poiché l'istituzione della Commissione edilizia è dunque attualmente facoltativa, gli enti locali potranno scegliere se conservarla, adeguandone la composizione e indicando nel regolamento edilizio gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo, ovvero sopprimerla.

Anche per quanto riguarda le residue funzioni della Commissione edilizia di natura non esclusivamente gestionale, è rimessa all'ente locale la valutazione dell'opportunità di costituire, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, appositi organi consultivi.

Relativamente al secondo quesito, concernente il titolare della potestà di promuovere le liti, di transigerle e di costituirsi in giudizio, ritiene la Commissione speciale che la rappresentanza dell'ente spetti all'organo di vertice (Sindaco, Presidente della Provincia, ecc.), salva ovviamente diversa disposizione degli statuti comunali e provinciali, ai quali spetta di stabilire "*i modi di esercizio della rappresentanza legale dell'ente, anche in giudizio*" (art. 6, comma 2, del decreto legislativo n. 267 del 2000). Va osservato in proposito che osta ad una diversa soluzione non solo la difficoltà di distinguere la rappresentanza legale da quella processuale, ma anche lo stesso assetto normativo. Se è vero che l'art. 16, comma 1, lett. f), del decreto legislativo n. 29 del 1993 (così come modificato dall'art. 11 del decreto legislativo n. 80 del 1998) espressamente dispone che i dirigenti generali promuovono e resistono alle liti ed hanno il potere di conciliare e transigere, tale disposizione deve tuttavia essere letta in correlazione con il precedente art. 13, che nel testo originario prevedeva l'applicazione delle norme del capo II, relativo alla dirigenza, anche agli enti locali. Tale

articolo, in seguito alla sentenza della Corte costituzionale n. 383 del 7 novembre 1994, è stato infatti modificato dall'art. 8 del citato decreto legislativo n. 80 del 1998 il quale fa esclusivo riferimento alle "Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo" (si veda anche l'art. 13 del d.lgs. n. 165 del 2001).

Resta naturalmente salva la generale facoltà di delega. Anche l'art. 51 della legge n. 142 del 1990, come modificato dall'art. 6 della legge n. 127 del 1997, prevede, alla lettera h), che rientrano tra i compiti dei dirigenti "gli atti ad essi attribuiti dallo statuto e dai regolamenti o, in base a questi, delegati dal Sindaco".

P.Q.M.

In tal senso è reso il parere.

Per estratto dal Verbale  
Il Segretario della Commissione Speciale

*(Licia Grassucci)*  
*Licia Grassucci*

Visto

Il Presidente della Commissione Speciale

*(Giovanni Ruppolo)*  
*Giovanni Ruppolo*

Regione Abruzzo  
Provincia di Teramo

**COMUNE DI  
NOTARESCO**

**REGOLAMENTO  
EDILIZIO COMUNALE**

## SOMMARIO

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E VARIE** **5**

---

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E ACRONIMI UTILIZZATI.	5
ART. 2 - MODELLI DI RIFERIMENTO.	6
ART. 3 - PROGETTI E PROGRAMMI PER SETTORI SPECIFICI.	6

### **TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIO - URBANISTICA COMUNALE** **6**

---

<b>CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA</b>	<b>6</b>
ART. 4 - ISTITUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIO-URBANISTICA COMUNALE.	6
ART. 5 - NOMINA E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIO-URBANISTICA.	6
<b>CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO</b>	<b>8</b>
ART. 6 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.	8
ART. 7 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.	8
<b>CAPO III - PARERE PREVENTIVO</b>	<b>10</b>
ART. 8 - DEFINIZIONE.	10
ART. 9 - RICHIESTA.	10
ART. 10 - COMUNICAZIONE.	11
<b>CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>11</b>
ART. 11 - PARAMETRI URBANISTICI.	11
<b>CAPO II - PARAMETRI EDILIZI</b>	<b>13</b>
ART. 12 - SAGOMA.	13
ART. 13 - SUPERFICI.	14
ART. 14 - RAPPORTO DI COPERTURA - RC. - SUPERFICIE FONDIARIA - SF.	19
ART. 15 - ALTEZZE.	19
ART. 16 - DISTANZE.	21
ART. 17 - VOLUMI	21
ART. 18 - INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA	22

### **TITOLO IV - INTERVENTI URBANISTICI** **25**

---

<b>CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	<b>25</b>
ART. 19 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO.	25
ART. 20 - STRUMENTI ATTUATIVI PREVENTIVI.	25
ART. 21 - STRUMENTI ATTUATIVI DIRETTI.	25
ART. 22 - CONDIZIONI NECESSARIE PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.	25
ART. 23 - CONVENZIONI SPECIALI, ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO.	26
<b>CAPO II - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA</b>	<b>26</b>
ART. 24 - RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO.	26
ART. 25 - DOCUMENTAZIONE DEL PIANO.	26
ART. 26 - APPROVAZIONE DEL PIANO.	29
ART. 27 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PIANO.	30
<b>CAPO III - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA</b>	<b>30</b>
ART. 28 - RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO.	30
ART. 29 - DOCUMENTAZIONE DEL PIANO.	30
ART. 30 - APPROVAZIONE DEL PIANO.	30

### **TITOLO V - INTERVENTI EDILIZI** **30**

---

<b>CAPO I - OGGETTO EDILIZIO</b>	<b>30</b>
ART. 31 - IMMOBILI E COSTRUZIONI	30
ART. 32 - EDIFICIO	31
ART. 33 - IMPIANTO.	31
ART. 34 - INFRASTRUTTURA.	31
ART. 35 - MANUFATTI DIVERSI.	31
ART. 36 - UNITÀ ORGANICHE DI IMMOBILI.	32
ART. 37 - UNITÀ EDILIZIA.	32
ART. 38 - UNITÀ FONDIARIA.	32
ART. 39 - UNITÀ IMPIANTISTICA.	33
ART. 40 - UNITÀ INFRASTRUTTURALE.	33
ART. 41 - UNITÀ EDILIZIA - SCOMPOSIZIONE.	33
ART. 42 - UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI.	33
ART. 43 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI FUNZIONALI	33
ART. 44 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN COMPONENTI STRUTTURALI E TECNOLOGICHE.	34
ART. 45 - SCOMPOSIZIONE DELL'U.E. IN SPAZI A DIVERSO GRADO DI PROTEZIONE.	36
ART. 46 - ULTERIORI DEFINIZIONI RIGUARDANTI GLI SPAZI CHIUSI E/O APERTI COPERTI DELL'EDIFICIO.	36
<b>CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	<b>39</b>
ART. 47 - DEFINIZIONE DI INTERVENTO.	39
<b>CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - NORME COMUNI</b>	<b>40</b>

ART. 48 - SOGGETTI AVENTI TITOLO.	40
ART. 49 - INTERVENTI DI INIZIATIVA COMUNALE.	41
ART. 50 - TOLLERANZE.	41
ART. 51 - CONDUZIONE DEL CANTIERE.	42
ART. 52 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.	42
ART. 53 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE.	42
ART. 54 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA.	43
ART. 55 - DOCUMENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI VARIANTE.	43
ART. 56 - ULTIMAZIONE DI LAVORI.	43
ART. 57 - PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.	44
ART. 58 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.	44
ART. 59 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DEGLI EDIFICI.	45
<b>CAPO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE</b>	<b>45</b>
ART. 60 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE.	45
ART. 61 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE.	45
ART. 62 - PERMESSO DI COSTRUIRE.	48
ART. 63 - PUBBLICITÀ DELL'ATTO.	49
ART. 64 - COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI.	49
ART. 65 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI.	50
ART. 66 - TRASFERIBILITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.	50
ART. 67 - DECADENZA E ANNULLAMENTO.	50
<b>CAPO V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA</b>	<b>50</b>
ART. 68 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA.	50
ART. 69 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - DOCUMENTAZIONE.	50
<b>CAPO VI - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>51</b>
ART. 70 - DEFINIZIONE.	51
ART. 71 - RICHIESTA.	51
ART. 72 - RILASCIO.	51

## **TITOLO VI NORME IGIENICO - SANITARIE** **51**

ART. 73 - SALUBRITÀ DEL TERRENO.	51
ART. 74 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALL'ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.	51
ART. 75 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO.	52
ART. 76 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO.	52
ART. 77 - REQUISITI ILLUMINO-TECNICI.	53
ART. 78 - REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE E AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI.	53
ART. 79 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ.	55
ART. 80 - CORTILI E CHIOSTRINE.	56
ART. 81 - STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI.	56
ART. 82 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.	57

## **TITOLO VII - USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO** **57**

ART. 83 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.	57
ART. 84 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.	58
ART. 85 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO.	58
ART. 86 - DEPOSITI DI MATERIALI.	59
ART. 87 - AREA PERTINENTE.	59
ART. 88 - DISTANZE.	59
ART. 89 - MOBILITÀ PEDONALE (MARCIAPIEDI, PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI).	59
ART. 90 - PARCHEGGI.	60
ART. 91 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI E STRADALI.	60
ART. 92 - REALIZZAZIONE DI CABINE.	60

## **TITOLO VIII - REQUISITI DEGLI IMPIANTI** **60**

ART. 93 - REQUISITI GENERALI DEI SERVIZI TECNOLOGICI.	61
ART. 94 - RIFORNIMENTO IDRICO.	61
ART. 95 - POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE.	61
ART. 96 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI.	62
ART. 97 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.	63
ART. 98 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.	64
ART. 99 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE.	64
ART. 100 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE.	65
ART. 101 - CONCIMAIE.	66
ART. 102 - IMPIANTI IGIENICI.	66
ART. 103 - IMPIANTI DI AERAZIONE.	66
ART. 104 - FOCOLAI, FORNI E CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE.	66
ART. 105 - ARREDO URBANO.	67
ART. 106 - ANTENNE RADIO E TELEVISIVE.	68
ART. 107 - AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO.	68
ART. 108 - MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI.	68
ART. 109 - SERVITÙ PUBBLICHE.	69

ART. 110 - APPOSIZIONE DI MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI.	70
ART. 111 - RESTAURI E MODIFICHE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI.	70
ART. 112 - PASSI CARRAI, USCITE DALLE AUTORIMESSE, RAMPE PER IL TRANSITO DEI VEICOLI.	70
ART. 113 - CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.	71

## **TITOLO X - NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ** **71**

ART. 114 - NORME GENERALI SULLA SICUREZZA DEGLI EDIFICI.	71
ART. 115 - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	72
ART. 116 - MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI.	72
ART. 117 - INEDIFICABILITÀ DEI TERRENI PERCORSI DA INCENDI.	73

## **TITOLO XI - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA** **73**

ART. 118 - ESECUZIONE D'UFFICIO.	73
ART. 119 - GARANZIE.	73
ART. 120 - RICHIESTA IN SANATORIA.	74
ART. 121 - COSTRUZIONI LEGITTIMATE.	74
ART. 122 - SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ.	74

## **TITOLO XII - NORME TRANSITORIE E FINALI** **75**

ART. 123 - NORME TRANSITORIE.	75
ART. 124 - TUTELA DEI DATI PERSONALI.	75
ART. 125 - NORME ABROGATE.	75
ART. 126 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI	75
ART. 127 - INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ ORGANIZZATIVE.	76
ART. 128 - TERMINE PER LA CONCLUSIONE DEI PROCEDIMENTI.	76
ART. 129 - PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO.	76
ART. 130- CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO.	76
ART. 131 - RINVIO DINAMICO.	76
ART. 132- SANZIONI.	76
ART. 133 - ENTRATA IN VIGORE.	77

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E VARIE

### Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio e acronimi utilizzati.

1. Il presente regolamento edilizio disciplina qualsiasi attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. Nelle norme che seguono vengono usate abbreviazioni o sigle da assumere per il significato di seguito precisato:
  - R.E.C. Regolamento Edilizio Comunale
  - T.U. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e successive modifiche ed integrazioni sino al decreto legislativo 27 dicembre 2002, n° 301.
  - T.U. 42/2004 Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali approvato con D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente.
  - Ufficio Ufficio dello sportello unico per l'edilizia
  - Responsabile Responsabile del procedimento
  - D.I.A. Denuncia di inizio attività
  - C.E.C. Commissione edilizio-urbanistica comunale
  - P.R.C. Piano Regolatore Comunale
  - N.T.A. Norme tecniche di attuazione
3. Il R.E.C. così come dispone l'art. 4, comma 1, del T.U. contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le procedure del processo di intervento, necessario per realizzarle, modificarle e demolirle, con esclusione delle normali operazioni agricole e delle attività estrattive, per le quali il R.E.C. definisce:
  - il procedimento di rilascio del permesso di costruire, gli interventi subordinati a denuncia di inizio attività e delle autorizzazioni edilizie per gli allacci ai pubblici servizi e per l'apposizione di insegne e di indicatori ed altri apparecchi, le competenze del Comune e della commissione edilizia, le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione nei limiti di quanto stabilito da leggi statali e regionali;
  - i termini, le modalità di adempimento delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza dei procedimenti edilizi previsti;
  - i requisiti a cui devono rispondere i manufatti e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo; tali requisiti tecnici attengono anche alla qualità formale e compositiva ed all'inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'opera edilizia;
  - la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia ove istituita;
  - Rapporto del R.E.C. con leggi statali e regionali e con le N.T.A. del P.R.C. e gli altri regolamenti comunali.
4. Chiunque abbia titolo a realizzare, modificare o demolire opere edilizie deve attenersi alle prescrizioni del presente R.E.C.
5. Il presente testo fornisce la disciplina cui deve conformarsi l'attività edilizia; essa, per quanto attiene agli argomenti trattati, revoca e sostituisce ogni eventuale regolamentazione edilizia preesistente e assume carattere di prevalenza rispetto alle disposizioni delle N. T. A. del P.R.C.

## **Art. 2 - Modelli di riferimento.**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente R.E.C., è suggerito l'uso della modulistica-tipo predisposta dall'Ufficio.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal comune è consentito l'impiego di *fac-simili* purché contengano tutti gli elementi richiesti dai detti moduli.

## **Art. 3 - Progetti e programmi per settori specifici.**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'organo competente, sentita la C.E.C., adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici anche tra loro integrati, ed in particolare:
  - per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - per gli ambiti di recupero urbano e riqualificazione degli insediamenti esistenti;
  - per le aree destinate a spazi pubblici;
  - per la determinazione delle pre-condizioni necessarie allo sviluppo degli insediamenti produttivi.
2. Nei casi di cui al primo comma le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali o integrati approvati, dovranno risultare conformi anche alle eventuali specifiche prescrizioni. Tale verifica di conformità, effettuata dallo sportello unico, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

## **TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIO - URBANISTICA COMUNALE**

### **CAPO I - ISTITUZIONE E NOMINA**

#### **Art. 4 - Istituzione della commissione edilizio-urbanistica comunale.**

1. È istituita, in questo comune, la commissione edilizia comunale prevista dall'art. 4, comma 2, del T.U. Nel prosieguo sarà indicata con l'acronimo C.E.C.

#### **Art. 5 - Nomina e composizione della commissione edilizio-urbanistica.**

1. La C.E.C. è nominata con deliberazione del Consiglio Comunale e si compone di 1 membro di diritto e di 5 membri eletti come di seguito definito:
  - a. Componente di diritto:
    - Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, con funzioni di Presidente;
  - b. Componenti elettivi:
    - sono designati dal Consiglio Comunale su proposta del Sindaco tenendo conto nell'ordine del possesso delle qualifiche professionali di architetto, ingegnere, esperto di diritto amministrativo ed urbanistico, geometra, geologo, (tutti iscritti nei relativi Albi professionali) in numero di 5 (cinque).  
Ulteriori 2 componenti elettivi possono essere scelti tra esperti in materie ambientali, naturalistiche, e storiche architettoniche, per le competenze delegate dalla L.R. 66 del 09.05.1990.
2. Almeno sette giorni prima della seduta consiliare, in cui vengono nominati gli esperti, coloro che intendono far parte di detta commissione devono presentare un adeguato curriculum dal quale risulti la loro esperienza in materia. La Giunta comunale valuta i

curriculum e propone al Consiglio Comunale le nomine da effettuarsi. Un componente elettivo è scelto tra terne designate dagli Ordini o Collegi professionali. Per tale componente non è richiesta la presentazione del curriculum.

3. La commissione dura in carica un mandato amministrativo e deve essere rinnovata entro tre mesi dalla convalida del Consiglio Comunale.
4. Il Presidente, per sua decisione o su richiesta dei componenti della commissione, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Comunale, ovvero disporre che siano sentiti dalla commissione, per questioni di particolare importanza, ricercatori, professionisti, o funzionari di pubbliche amministrazioni competenti in materia.
5. Per i componenti della C.E.C. valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della C.E.C. non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico - edilizia del comune. I componenti della C.E.C. non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca dell'incarico ad opera della giunta comunale e la segnalazione all'ordine od al collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. I membri della C.E.C. che in caso di imputazioni loro mosse per atti e fatti posti in essere nella qualifica sono definitivamente prosciolti con formula piena e riconoscimento di assenza di dolo o colpa grave, hanno diritto al rimborso delle spese legali sostenute, sempre che non sussista un conflitto di interessi fra la loro condotta ed il Comune.
7. Ai membri della commissione è riconosciuto un gettone di presenza di importo pari a quello fissato per il consigliere comunale.
8. I componenti della C.E.C. restano in carica fino alla scadenza del mandato del sindaco in carica al momento della nomina. Ai fini del rispetto dei 45 giorni per la nomina della nuova, prescritti dall'art. 3, comma 1, del D.L. 16 maggio 1994, n. 293, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 1994, n. 444, il termine decorre dalla data della deliberazione di convalida dei nuovi consiglieri eletti. I suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
9. I componenti di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando non partecipano, nell'anno, almeno ai 2/3 delle riunioni convocate, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali, ovvero per reati contro la pubblica amministrazione.
10. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della C.E.C., il Consiglio Comunale provvede alla relativa sostituzione con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della stessa. La decadenza è dichiarata e le dimissioni sono accettate dal Consiglio Comunale con la stessa deliberazione con la quale si provvede alla sostituzione.

## CAPO II - COMPITI E FUNZIONAMENTO

### Art. 6 - Compiti della commissione edilizia.

1. La C.E.C. è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio. Il sindaco ha facoltà di richiedere il parere su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
2. Nel settore urbanistico la C.E.C. esprime il parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti:
  - a. strumenti urbanistici generali e varianti, nonché sulle osservazioni ed opposizioni ai medesimi;
  - b. strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.;
  - c. sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del P.R.G. e dei piani particolareggiati e relative varianti;
  - d. sui programmi complessi (P.I.I., P.R.U., Accordi di Programma, ecc.).
3. Nel settore edilizio la C.E.C. esprime il proprio parere in merito agli interventi edilizi pubblici e privati, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.
4. Non sono sottoposti al parere della C.E.C. (che può essere ugualmente richiesto dal funzionario preposto all'esame delle pratiche) gli interventi edilizi sotto elencati e che non riguardano il patrimonio edilizio esistente assoggettato dal P.R.G. alla categoria di restauro o di risanamento ai sensi del D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente:
  - interventi di manutenzione ordinaria (Mo);
  - interventi di manutenzione straordinaria (Ms);
  - interventi soggetti a "denuncia di inizio di attività" (D.I.A.);
  - interventi di cambio di uso con o senza opere (Cd);
  - interventi di demolizione senza costruzione (D);
  - interventi relativi a impianti, infrastrutture e manufatti diversi di modesta rilevanza dimensionale ed estetica in rapporto al contesto nel quale si collocano;
  - interventi di modificazione morfologica del suolo (Mm);
  - realizzazione di pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, quando hanno modesta rilevanza dimensionale ed estetica rispetto al contesto nel quale si collocano;
  - varianti a permessi di costruire già rilasciati, che non raggiungano il limite del 10% in volume del fabbricato autorizzato, e varianti in corso d'opera di aggiornamento finale, quando non hanno un carattere sostanziale e non alterano l'aspetto architettonico dell'opera;
  - progetti per i quali è stato rilasciato un parere preventivo favorevole e non contengono modifiche significative dal punto di vista formale e compositivo e dell'inserimento nel contesto urbano ed ambientale, rispetto agli elaborati presentati per il parere preventivo;
  - per cappelle e monumenti funerari nell'ambito delle aree cimiteriali;
  - per edicole e chioschi;
  - per opere di urbanizzazione primaria;
  - per gli interventi di cui all'art. 7 del T.U. n. 380/2001.
5. Sono fatte salve eventuali modifiche ed integrazioni riportate, in ordine alle procedure edilizie, nelle leggi statali e regionali.

### Art. 7 - Funzionamento della commissione edilizia.

1. La commissione è presieduta dal responsabile del servizio Sportello Unico per l'Edilizia.

2. La commissione elegge tra i componenti nominati dal Consiglio Comunale il Vice Presidente.
3. In caso di assenza del Presidente le sedute sono presiedute dal Vice Presidente e in caso di assenza di quest'ultimo le sedute sono presiedute dal componente più anziano.
4. La funzione di segretario della commissione è affidata a dipendenti dell'Amministrazione Comunale designati dal Presidente.
5. La commissione si riunisce nella sede comunale di norma una volta al mese ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
6. La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, a mezzo raccomandata o telegramma collazionato o notifica del messo, inviato a tutti i componenti almeno 3 giorni prima della data fissata con l'elenco delle pratiche all'ordine del giorno. Per casi urgenti la convocazione è ridotta a 24 ore prima.
7. I progetti possono essere esaminati solo se sono stati istruiti dall'ufficio comunale preposto circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.
8. L'ordine del giorno delle riunioni contiene l'elenco di tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.
9. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 giorni dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al responsabile dello sportello unico per l'edilizia in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 7 agosto 1990, n° 241, e successive modificazioni.
10. La seduta è validamente costituita, in prima convocazione, con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti aventi diritto al voto, tra i quali il presidente. Quando la seduta in prima convocazione sia andata deserta non essendosi raggiunto il numero dei presenti di cui al precedente comma, alla seconda convocazione, fissata a non meno di 1 ora dalla prima, le deliberazioni sono valide purché intervenga almeno un terzo dei componenti aventi diritto al voto, tra i quali il presidente. Il numero legale dei presenti deve essere verificato al momento di ogni votazione.
11. Deve comunque essere presente il Responsabile del Procedimento preposto all'istruttoria delle pratiche.
12. I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; il parere negativo deve essere motivato per iscritto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
13. La commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi o urbanistici, anche su richiesta di questi, con decisione in merito a maggioranza. La convocazione del progettista sarà notificata al richiedente e al progettista, a cura del segretario della C.E.C., con un preavviso di almeno cinque giorni. Anche nel caso di mancata presenza del progettista la C.E.C. darà corso al richiesto parere.
14. Per argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della C.E.C. uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.
15. La C.E.C. esprime i seguenti pareri:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole con eventuali motivate prescrizioni;
  - parere contrario motivato.
16. È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.
17. Abrogato

18. I commissari che hanno redatto progetti o alla cui esecuzione sono interessati (anche come parenti o affini fino al quarto grado), devono astenersi dal partecipare e/o presenziare alla discussione e alla votazione sul progetto stesso. Dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
19. I verbali devono riportare giorno e ora della seduta, i componenti presenti, l'argomento, le motivazioni delle espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i commissari intendono far risultare agli atti, il dispositivo di parere.
20. I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai componenti la commissione. Gli allegati, invece, sono firmati solo dal Presidente e dal Segretario.
21. Il parere della commissione viene riportato su una copia del progetto, regolarmente datata e firmata dal Presidente e dal Segretario.
22. La C.E.C., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - necessità di sopralluogo.
23. Ai componenti della commissione viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta, di entità stabilita dal Consiglio Comunale nel provvedimento di nomina.
24. Ai componenti residenti fuori dal territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

### CAPO III - PARERE PREVENTIVO

#### Art. 8 - Definizione.

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la C.E.C. esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, a legislazione invariata, vincola il comune nel successivo esame del progetto esecutivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

#### Art. 9 - Richiesta.

1. L'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, prima della presentazione della domanda, può richiedere il parere preventivo della C.E.C. sul progetto preliminare, se l'opera edilizia assume rilevanza per le caratteristiche compositive, dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
  - a. piani urbanistici attuativi;
  - b. immobili vincolati;
  - c. interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. Il progetto preliminare, in triplice copia, comprende tutti quegli elementi necessari per una valutazione complessiva degli aspetti sui quali si esprime la C.E.C. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
  - a. la planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
  - b. il rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non

inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, con indicate le destinazioni d'uso dei locali, i prospetti e, almeno, due sezioni;

- c. la documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - d. la relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione tiene conto della specifica destinazione d'uso proposta e fa esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
  - e. la dichiarazione firmata dal progettista attesta che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del regolamento edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.
3. Gli uffici comunali, verificate la completezza della documentazione presentata, la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, e dopo avere adempiuto a quanto prescritto al precedente articolo 7, comma 1.1, trasmettono il progetto preliminare alla C.E.C.

#### **Art. 10 - 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 vigente.
3. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di permesso di costruire, allegando copia della richiesta inoltrata, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

### **TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

#### **CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI**

#### **Art. 11 - Parametri urbanistici.**

1. I parametri urbanistici sono definiti come dal prospetto che segue:

N.D.	PARAMETRO	DESCRIZIONE
1	Superficie territoriale - St	Per superficie territoriale (St) si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
2	Superficie fondiaria - Sf	Per superficie fondiaria (Sf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nonché la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dalle linee dei confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, che nel qual caso non può

		avere estensione inferiore al minimo stabilito nel piano urbanistico (Sm).
3	Superficie minima di intervento - - <b>Sm</b>	Per superficie minima di intervento (Sm) si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.
4	Indice di fabbricabilità territoriale - <b>It</b>	L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) (mc/mq).
5	Indice di fabbricabilità fondiaria - <b>If</b>	L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).
6	Indice di utilizzazione territoriale - <b>Ut</b>	L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime la superficie edificabile massima realizzabile (Se) per ogni mq di superficie territoriale (St) (mq/mq) ed è pari a 1/3 del It.
7	Indice di utilizzazione fondiaria - <b>Uf</b>	L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime la superficie edificabile massima realizzabile (Se) per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) (mq/mq) ed è pari ad 1/3 del If.
8	Carico urbanistico - <b>Cu</b>	Si definisce carico urbanistico (Cu) di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi privati richiesti ai sensi del P.R.G. in base alle dimensioni ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.
9	Potenzialità edificatoria - <b>Pe</b>	Si definisce potenzialità edificatoria (Pe) di un'area la quantità edilizia massima, espressa in mq. di superficie utile (Su), consentita dalla congiunta applicazione dei diversi indici, vincoli e parametri urbanistico-edilizi previsti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti, e definiti dal presente regolamento.
10	Capacità insediativa - <b>Ci</b>	Si definisce capacità insediativa (Ci) la quota di superficie Su riservata ad uno specifico uso.
11	Zona:	Parte del territorio definita dal piano urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano stesso, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione e prescrizioni.

	fuori terra	costituita dalla sagoma netta escludendo da questa i piani interrati. La sagoma netta fuori terra è delimitata verso il basso dalla superficie di calpestio del piano più basso non interrato.
3	Sagoma netta entroterra	Si definisce sagoma netta entroterra la figura geometrica che costituisce la differenza fra la sagoma netta e la sagoma netta fuori terra.
4	Ao (Area occupata)	È la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrate, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'Area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).
5	Si (Superficie d'involuppo)	È la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La Superficie d'involuppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.
6	Ai (Area insediabile)	È l'area risultante dalla Superficie d'involuppo (Si) ampliata nel suo perimetro purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.
7	Np Numero dei piani	È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

### Art. 13 - Superfici.

1. Le superfici degli edifici sono definite come dal seguente prospetto:

N.D.	SUPERFICI	DESCRIZIONE
1	Superficie coperta - Sq	È data dalle proiezioni orizzontali dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.
2	Superficie edificabile	È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

12	Unità edilizia:	Unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini.
13	Unità immobiliare:	Entità edilizia con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle proprie funzioni (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).
14	Intervento:	complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.
15	Destinazione d'uso:	complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto concessorio, in assenza o in indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

## CAPO II - PARAMETRI EDILIZI

### Art. 12 - Sagoma.

1. La sagoma degli edifici viene definita come dal prospetto che segue:

N.D.	SAGOMA	DESCRIZIONE
1	Sagoma netta	<p>Si definisce sagoma netta di un edificio, o semplicemente sagoma netta (S.A.N.), la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi e degli spazi aperti coperti dell'edificio.</p> <p>In particolare la sagoma netta è definita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali;</li> <li>- dall'estradosso delle coperture degli spazi aperti coperti e dalle loro proiezioni sulle superfici di calpestio sottostanti;</li> <li>- dalla superficie di calpestio del piano più basso.</li> </ul> <p>Sono quindi esterni alla sagoma netta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli elementi aggettanti a sbalzo che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti;</li> </ul> <p>le componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purchè non costituiscano spazi tecnici praticabili.</p>
2	Sagoma netta	Si definisce sagoma netta fuori terra la figura geometrica

-Se

Essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti).

Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto), anche se coperti, quali logge ai piani superiori nel limite del 10% della Se di piano, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 30% dell'area occupata dall'edificio (Ao);
- i locali a piano terra o quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza utile non superiore a metri 2,50 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di: a) superficie utile abitabile residenziale; b) 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.). Ove al piano terra o al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt 2,50 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;
- i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media ponderale delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del solaio, sia inferiore a metri 1,50, destinati esclusivamente ad autorimesse o garages o locali per impianti tecnici/tecnologici, anche se di altezza superiore a metri 2,50. In tal caso la destinazione di autorimessa o garage o locali per impianti tecnici/tecnologici deve essere vincolata permanentemente con atto da trascrivere;
- le superfici ricavate nei sottotetti considerati non abitabili secondo le presenti norme;
- i vani per distribuzioni verticali nei limiti di mq. 21 per vano scala e di mq. 27 per vano scala con ascensore;
- i locali per impianti tecnici/tecnologici come definiti dalle presenti norme;
- la superficie orizzontale impegnata dalla eventuale quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri, se determinata da accorgimenti costruttivi finalizzati al risparmio energetico.

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, come in precedenza definito, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona.

La superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:  $Se / Sf = Uf$

<p>3</p>	<p>Superficie utile - Su</p>	<p>La superficie utile (Su) di una unità immobiliare è data dalla somma della superficie netta di tutti gli spazi chiusi fruibili che compongono l'unità immobiliare, escluse le pertinenze.</p> <p>La superficie utile si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);</li> <li>- al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), degli spazi di partenza e di arrivo di scale interne ad una unica unità immobiliare (es. alloggio in duplex, scuola, albergo e simili) nelle percentuali di legge.</li> </ul> <p>Le autorimesse non sono da considerarsi pertinenziali, ma unità immobiliari autonome quando hanno un'altezza netta media superiore a m. 3,20 e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica: ad esempio attività di trasporto, di corriere, di noleggio veicoli, parcheggi privati a pagamento e simili; in questi casi, di conseguenza, costituiscono superficie utile.</p> <p>Nelle unità immobiliari residenziali i vani di altezza netta media superiore a m. 5,00 sono computati come superficie utile per 3/2 della loro superficie.</p> <p>Non costituiscono superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;</li> <li>- le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili;</li> <li>- i vani di ascensori e montacarichi;</li> <li>- tutti gli spazi non fruibili;</li> <li>- i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali;</li> <li>- i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50 e superficie illuminante inferiore ad un cinquantesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano);</li> <li>- cabine elettriche.</li> </ul> <p>La superficie utile di un'unità edilizia o di un edificio è data dalla somma delle superfici utili delle sue unità immobiliari e comunque secondo quanto disposto dal D.M. 1975.</p>
<p>4</p>	<p>Superficie accessoria - Sa</p>	<p>La superficie accessoria (Sa) è data dalla somma delle superfici nette dei seguenti spazi fruibili dell'unità edilizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi di servizio dell'unità edilizia, di uso comune a più unità immobiliari: ad esempio soffitte condominiali, lavatoi, stenditoi, depositi, locali di servizio condominiale in genere;</li> <li>- spazi di circolazione e collegamento orizzontale, al servizio di più unità immobiliari: ad esempio atri e androni, ballatoi, disimpegni, porticati e simili;</li> <li>- pertinenze delle singole unità immobiliari, quali porticati privati, logge, balconi, terrazze poste allo stesso piano di locali abitabili, cantine, soffitte pertinenziali, autorimesse pertinenziali (siano esse chiuse oppure soltanto coperte); scale la cui superficie in proiezione va calcolata una volta sola;</li> <li>- spazi tecnici praticabili contenenti impianti dell'edificio: ad</li> </ul>

		<p>simili.</p> <p>La superficie accessoria si misura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al netto di strutture portanti e chiusure (ad es. murature di spessore massimo 55 cm, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre) e di spazi tecnici non praticabili (ad es. canne fumarie e di ventilazione, cavedii tecnologici, intercapedini isolanti non praticabili);</li> <li>- al lordo di attrezzature di arredo (ad es. armadi a muro e pareti-contenitore), della superficie di scale interne di un'unica unità immobiliare calcolata in proiezione una sola volta (es. alloggio in duplex, albergo e simili).</li> </ul> <p>Per le scale che disimpegnano più unità immobiliari diverse, i pianerottoli di partenza e di arrivo costituiscono superficie accessoria in quanto spazi comuni di circolazione orizzontale.</p> <p>Si considerano 'cantine' (e quindi superficie accessoria) esclusivamente vani posti in piani interrati, oppure vani posti, nel primo piano fuori terra con altezza media inferiore a ml.2,50.</p> <p>Vani chiusi posti in piani diversi non possono essere considerati cantine.</p> <p>Le parti fruibili di vani sottotetto (o soffitte):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono considerati pertinenze della unità edilizia qualora siano di uso esclusivo di una unità edilizia;</li> <li>- sono considerati spazi comuni della unità edilizia qualora siano condominiali o comunque di uso comune a più unità edilizie;</li> </ul> <p>e costituiscono pertanto superficie accessoria.</p> <p>Non costituiscono superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;</li> <li>- le terrazze di copertura di edifici, anche se praticabili;</li> <li>- i vani di ascensori e montacarichi;</li> <li>- tutti gli spazi non fruibili;</li> <li>- i corselli che disimpegnano autorimesse private pertinenziali;</li> <li>- i vani sottotetto con intradosso della chiusura con altezza utile media non superiore a m. 1,50, con superficie illuminante non superiore ad un ventesimo della superficie di pavimento (altezza media e superficie illuminante sono calcolati per ciascun vano) costituita da aperture aventi singolarmente dimensione massima di mq. 0,40;</li> <li>- cabine elettriche.</li> </ul>
5	Superficie complessiva - Sc	<p>La superficie complessiva (Sc) degli edifici è data convenzionalmente dalla seguente formula:</p> $Sc = Su + 60\% \text{ di } Sa$ <p>nella quale Su = Superficie utile e Sa = Superficie accessoria.</p> <p>Per gli interventi di edilizia pubblica, D.M. 10.05.1977, n. 801, la superficie complessiva (Sc) è data da:</p> $Sc = Su + 60\% (Sa + Sp)$ <p>dove per Sp, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinarsi ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.</p>

		La superficie complessiva è la misura che si utilizza nel calcolo del contributo riferito al costo di costruzione.
6	Superficie parcheggi - Sp	La superficie parcheggi (Sp) è quella da destinare ad autorimesse chiuse, compresi gli spazi di manovra coperti, ad uso esclusivo dei singoli alloggi. Va altresì ricompresa in tale voce la superficie di autorimesse condominiali con posti auto assegnati ai singoli alloggi comprensiva degli spazi di manovra, se coperti, ed escluse le eventuali rampe di accesso.
7	Superficie lorda - Sl	La superficie lorda (Sl) è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
8	Superficie di vendita - Sv	<p>La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.</p> <p>Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, ivi comprese, per le macellerie e le attività di vendita di prodotti ittici, le celle frigorifere.</p> <p>Non fa parte della superficie di vendita quella relativa ai locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.</p> <p>Le mostre aperte al pubblico non rientranti nella definizione di cui all'art. 115 del TULPS 18.06.1931, n. 773 e di cui all'art. 208 del relativo regolamento di esecuzione, sono equiparate a tutti gli effetti ad esercizi commerciali e quindi rientrano nella definizione di cui sopra.</p>
9	Superficie esterna permeabile - Sep	È la superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo. Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento sono considerate permeabili. La quota di superficie territoriale che il Piano prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolano o impediscano tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle norme di Piano va calcolata in rapporto alla superficie dell'area ineditata calcolata come differenza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.
10	Superficie di pertinenza del fabbricato	È la porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.
11	Piano sottotetto	Per piano sottotetto s'intende quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. L'imposta del tetto,

	non abitabile	misurata all'incrocio delle pareti perimetrali del fabbricato e il solaio di copertura, rispettivamente estradosso ultimo solaio e intradosso solaio di copertura, non può superare l'altezza di metri 0,50. L'altezza massima del piano sottotetto non può superare mt. 2,70. E' consentita la realizzazione di abbaini nel limite complessivo di 1/3 della lunghezza della falda su cui prospetta e di altezza, dal piano di calpestio all'intradosso della fine del solaio, non superiore a metri 1,80.
--	---------------	--

#### Art. 14 - Rapporto di copertura - Rc. - Superficie fondiaria - Sf.

1. Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.
2. Per superficie fondiaria Sf si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

#### Art. 15 - Altezze.

1. Le altezze di un edificio sono definite come dal seguente prospetto:

N.D.	ALTEZZA	DEFINIZIONE
1	Altezza utile	<p>L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle travi ricalate;</li> <li>- delle irregolarità e dei punti singolari;</li> <li>- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi);</li> <li>- degli infissi interni, o controsoffitti.</li> </ul> <p>L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili e di quelli non fruibili.</p>
2	Altezza utile netta media - H	<p>L'altezza utile netta di un punto di uno spazio chiuso o di un spazio aperto coperto corrisponde alla misura dell'altezza utile, come definita al precedente punto 1, tenendo però conto, in eventuale detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle attrezzature di arredo fisso interne al vano;</li> <li>- degli infissi interni, o controsoffitti.</li> </ul> <p>L'altezza utile netta media di un vano (detta anche altezza virtuale), quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili nette, escludendo però quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, sempre non considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili.</p> <p>L'altezza utile netta media (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla norma.</p>

3	Altezza del fronte di un edificio - <b>Hf</b>	<p>Si definisce altezza di un fronte di edificio la massima differenza di quota (ossia la differenza misurata nel punto lungo il fronte in cui essa è massima) fra la quota del piano di utilizzo del terreno esterno al piede di ciascun fronte, ossia la quota del marciapiede stradale, dell'area cortiliva o del terreno naturale stimato, e la quota di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intersezione fra il piano del fronte e l'intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Se;</li> <li>- linea di gronda per gli edifici con copertura inclinata fino a 35% o per coperture diverse dalle falde;</li> <li>- del linea di colmo per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%;</li> </ul> <p>Dalla misura dell'altezza restano esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i locali per impianti tecnici/tecnologici;</li> <li>- le componenti di impianti dell'edificio.</li> </ul> <p>I parapetti di coperture piane, purchè di altezza non superiore a m. 1,20 (eventuali parapetti di altezza superiore vanno computati nell'altezza del fronte).</p> <p>La quota del marciapiede dell'edificio non potrà superare la quota del marciapiede stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza.</p> <p>Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'altezza massima va misurata da quest'ultima.</p> <p>Salvo che per le zone "A", la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3, salvo prescrizioni di sicurezza impartite dagli organi preposti.</p>
4	Altezza massima - <b>Hm</b>	L'altezza massima (Hm) è la massima fra le altezze delle fronti (Hf) del fabbricato o, nel caso di terreno in pendenza, la media fra le altezze delle fronti (Hf) a monte e a valle.
5	Altezza di un edificio - <b>H</b>	Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.
6	Altezza dei piani - <b>Hp</b>	L'altezza dei piani (Hp) è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
7	Altezza utile degli spazi locali - <b>Hu</b>	L'altezza utile degli spazi locali (Hu) è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei 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. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto $Vu/Su$ dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e

		Su la relativa superficie utile.
--	--	----------------------------------

### Art. 16 - Distanze.

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m 1.50.
2. Le distanze vengono definite come dal seguente prospetto:

N.D.	DISTANZA	DEFINIZIONE
1	Distanza dai confini di proprietà o di zona - <b>D.1</b>	<p>E' la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine.</p> <p>Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di zone dei piani urbanistici e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. Ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole "E".</p> <p>La distanza dai confini di proprietà o di zona - D.1 è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona o stradale. Comunque, gli interrati possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a ml. 1,50.</p>
2	Distanza tra edifici - <b>D.2</b>	La distanza tra edifici - D.2 è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti di norma superiore ad Hf e comunque non inferiore a ml. 10,00.
3	Distanza dalle strade - <b>Ds</b>	<p>è la distanza minima tra l'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.</p> <p>Ai fini dell'applicazione delle Norme di Piano e del presente regolamento, vanno considerati oltre alle pareti esterne del fabbricato, i piani circoscritti alle strutture verticali e i corpi edilizi interrati.</p>
4	Indice di visuale libera - <b>lvI</b>	L'indice di visuale libera - (lvI) è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative alle due fronti, si raccordano con linea retta.

### Art. 17 - Volumi

1. I volumi di un edificio sono definiti come dal seguente prospetto:

N.D.	VOLUME	DEFINIZIONE
1	Volume utile - <b>Vu</b>	È la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili. (Ai sensi dell'art.13, comma 7, del d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, non sono computabili ai fini della volumetria utile gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici/tecnologici).

2	Volume lordo - VI	È il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
3	Volume totale - Vt	È il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

### Art. 18 - Interventi in zona agricola

1. Gli interventi in zona agricola sono definiti come dal seguente prospetto:

N.D.	PARAMETRI	DEFINIZIONE
1	Superficie agricola utilizzata - S.A.U.	Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.
2	Imprenditore agricolo a titolo principale (IATP)	Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone svantaggiate di cui alla direttiva CEE 75/268, il tempo di lavoro ed il reddito agricolo sono ridotti al 50%. Ai fini edificatori si considera IATP ai sensi della vigente legislazione regionale il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
3	Unità di lavoro a tempo pieno - U.I	Si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 288 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2300 ore annue).
4	Allevamento domestico	Si definisce allevamento domestico un allevamento destinato al consumo familiare.
5	Allevamento zootecnico intensivo	Si definisce allevamento zootecnico intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U. In via transitoria, sino all'approvazione del piano zonale agricolo provinciale, il carico complessivo di bestiame medio annuo non dovrà superare, per gli insediamenti di nuovo impianto, i 20 q.li di peso vivo per ettaro di S.A.U.
6	Allevamento industriale	Si definisce allevamento industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al numero precedente. Tali allevamenti sono subordinati alla definizione del piano zonale agricolo provinciale nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento CEE 2066/92 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, espresso in UBA: 3,5/UBA/ha 1993

		<p>3,0/UBA/ha 1994 2,5/UBA/ha 1995 2,0/UBA/ha 1996</p> <p>Tale unità di misura è stata introdotta dal regolamento CEE N. 2066/92 che stabilisce le norme generali del regime di premio speciale a favore dei produttori di carni bovine. Il premio è commisurato in ragione del numero totale di capi considerati beneficiari del premio speciale e per vacca nutrice e viene limitato applicando un coefficiente di densità dei capi detenuti dall'azienda.</p> <p>Tale coefficiente è espresso in numero U.B.A. (unità bestiame adulto) ed è correlato alla superficie foraggiera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti nell'azienda stessa.</p>
7	Piano di sviluppo aziendale - P.S.A.	Il piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) deve contenere le indicazioni previste dalla vigente normativa regionale in materia.
8	Piano di sviluppo aziendale semplificato - P.S.A. semplificato	<p>Il piano di sviluppo aziendale semplificato (P.S.A. semplificato) è la relazione illustrante le caratteristiche dell'azienda prima e dopo gli interventi edilizi previsti relativamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- titolo di godimento dei terreni;</li> <li>- superficie dell'azienda;</li> <li>- forma di conduzione dell'azienda;</li> <li>- giornate lavorative prestate dalla mano d'opera familiare e non;</li> <li>- produzioni vegetali;</li> <li>- produzioni animali;</li> <li>- bilancio alimentare complessivo.</li> </ul>
9	Serra fissa	Per "serra fissa" si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili destinate alla coltivazione di colture specializzate.
10	Unità fondiaria agricola - (U.F.A.)	<p>Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini del P.R.G., si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico - economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).</p> <p>L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola.</p> <p>L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, comodato, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di permesso di costruire dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del</p>

		<p>titolo di godimento.</p> <p>L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore. Per la valutazione della sussistenza di tali condizioni il sindaco si avvale del parere della C.E.C.</p> <p>L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da certificato di destinazione urbanistica che attesti l'inserimento delle aree in questione in zona "E" e gli eventuali permessi di costruire già rilasciati su tali aree.</p>
11	Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)	<p>Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.</p>
12	Centro aziendale agricolo (CAA)	<p>Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola.</p>
13	Abitazione rurale (AR)	<p>Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza. In particolare, la progettazione di nuovi fabbricati ad uso abitativo realizzati in zona agricola deve essere giustificata da appositi studi sui caratteri insediativi e tipologici e sulle caratteristiche architettoniche e storiche dei manufatti esistenti al 1960 e sull'inserimento degli stessi nel paesaggio rurale.</p> <p>Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti. Ove ciò non sia possibile, gli interrati e i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni.</p> <p>In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai, alti non meno di cm 40. Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi.</p> <p>Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di 1.00 mt.</p> <p>I cortili, le aie, gli orti e gli altri annessi devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno delle acque meteoriche.</p> <p>In qualsiasi caso devono comunque essere rispettati i distacchi di cui al D.M. 01.04.1968 n° 1044.</p> <p>Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate; una altezza minima di mt 3.00; il pavimento costruito con materiali</p>

		<p>impermeabili e munito di necessari scoli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad un'altezza di mt 2.00; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.</p> <p>Nelle nuove abitazioni rurali la realizzazione di locali accessori all'attività agricola (di cui all'art. 71 della L.R. 18/83 nel testo vigente) possono essere realizzati esclusivamente ai piani interrato, seminterrato o piano terreno e devono essere indipendenti dall'abitazione e senza comunicazione con la stessa.</p>
--	--	--

## TITOLO IV - INTERVENTI URBANISTICI

### CAPO I - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### **Art. 19 - Modalità di attuazione delle trasformazioni del territorio.**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio si attuano per mezzo di strumenti attuativi preventivi e di strumenti attuativi diretti.

#### **Art. 20 - Strumenti attuativi preventivi.**

1. Gli strumenti attuativi preventivi, sulla base della progettazione urbanistica generale del P.R.G., definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.
2. La realizzazione delle opere previste dagli strumenti attuativi preventivi approvati è soggetta a permesso di costruire oppure a denuncia di inizio attività (D.I.A.).
3. Sono strumenti attuativi preventivi (ovvero Piani urbanistici attuativi) i seguenti:
  - P.P. Piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata;
  - P.E.E.P. Piani per l'edilizia economica e popolare;
  - P.I.P. Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi
  - P.d.R. Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata
  - P.I.I. Programmi integrati di intervento
  - P.R.U. Programmi di recupero urbano
  - P.S.A. Piani di sviluppo aziendali

#### **Art. 21 - Strumenti attuativi diretti.**

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per i quali non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
  - il permesso di costruire di cui al titolo II, capo II (artt. da 10 a 15), del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni;
  - la denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni.

#### **Art. 22 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.**

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.R.G.;

- che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria o che queste siano state programmate dall'amministrazione comunale secondo quanto indicato all'art. 12, comma 2, del T.U. n. 380/2001, o in alternativa, che gli interessati assumano impegno della loro realizzazione contemporaneamente all'attuazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
- 2. Le opere di urbanizzazione devono essere completate e, se richiesto, cedute all'amministrazione prima dell'occupazione ed uso dell'edificato. Nei casi previsti è inoltre richiesto che risulti approvato e convenzionato lo strumento attuativo preventivo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività (D.I.A.).

### **Art. 23 - Convenzioni speciali. Atti unilaterali d'obbligo.**

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere di interesse pubblico qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'amministrazione comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'amministrazione comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.
2. In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, o nei quali è prevista, a carico dei soggetti attuatori, la contestuale realizzazione e cessione di specifiche opere di urbanizzazione primaria, è necessario che sia presentato un progetto unitario accompagnato da convenzione che disciplina la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione. Il rilascio del permesso per l'attuazione di tale progetto unitario è subordinato alla sottoscrizione di tale convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto alla competente agenzia del territorio per la cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.
3. Il perimetro dei comparti edificatori nei quali è prescritto un tale progetto unitario convenzionato è individuato nelle planimetrie dello strumento urbanistico vigente.

## **CAPO II - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

### **Art. 24 - Richiesta di approvazione del piano.**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, i proprietari richiedono, preventivamente, al comune, l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione.
2. La richiesta di approvazione, inviata al comune e firmata dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati. Dei soggetti sopracitati 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.
3. La richiesta dovrà essere documentata con gli elaborati di cui all'articolo seguente.

### **Art. 25 - Documentazione del piano.**

1. Gli elaborati e la documentazione minima necessari da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme del P.R.G. ed in conformità alle norme regionali, è la seguente:
  - Stato di fatto

#### Elaborati grafici

- planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello;
- planimetria con il rilievo del verde esistente indicando: le principali essenze legnose; le costruzioni e i manufatti di qualsiasi genere; gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature e gli impianti di depurazione, gli acquedotti e le relative servitù ed altre eventuali infrastrutture; la viabilità e la toponomastica; altri eventuali vincoli;
- piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni. Se le planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200 contengono informazioni geometriche e strutturali esse possono essere allegate alla domanda di permesso di costruire degli interventi di recupero edilizio previsti dal P.P. per supportare la dimostrazione che gli interventi edilizi progettati non arrecano aggravii alla situazione statica degli edifici contigui;
- sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due).

#### Documentazione

- estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa.

#### - Stato di progetto

##### Elaborati

- **Relazione illustrativa contenente:**
  - ◆ l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono 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 di P.R.G., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.
- **Relazione geologica – geotecnica contenente:**
  - ◆ una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G. 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 deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge. La relazione geologica-geotecnica deve contenere almeno gli elementi necessari alla verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 89 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380, con riferimento al D.M. 11.03.1988.
- **Norme tecniche di attuazione.** Dovranno contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
  - ◆ Superficie d'intervento;
  - ◆ Superficie catastale;

- ◆ Superficie territoriale St. Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- ◆ Superficie fondiaria Sf;
- ◆ Superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- ◆ Superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- ◆ Superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- ◆ Indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = S_u/S_f$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V/S_f$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- ◆ 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;
- ◆ Superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- ◆ Rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;
- ◆ Superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- ◆ Altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- ◆ Caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ◆ 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;
- 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, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
  - ◆ numero e caratteristiche degli accessi carrai.
- Schema di convenzione contenente:
  - ◆ gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dalle vigenti norme.
  - ◆ 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 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 dal comune 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 dal competente organo comunale nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.
- **Elaborati grafici**
  - ◆ 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 parcheggio. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ◆ 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;
  - ◆ 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.).
- **Documentazione**
  - ◆ parere preventivo del comando provinciale dei vigili del fuoco. In luogo del parere preventivo, 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;
  - ◆ preventiva approvazione della soprintendenza nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi del D.lg. n. 42 del 22.01.2004;
  - ◆ 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;
  - ◆ parere del competente ufficio ai sensi dell'art. 89 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380;
  - ◆ approvazione dei progetti di massima da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc.;
  - ◆ altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

### **Art. 26 - Approvazione del piano.**

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della C.E.C., sono approvati dal comune.
2. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la conservatoria dei registri Immobiliari della convenzione tra il comune ed il soggetto attuatore.
3. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
4. Prima dell'ultimazione e consegna al comune delle opere di urbanizzazione primaria, non vengono rilasciati certificati di agibilità relativi agli interventi edilizi previsti.
5. La validità del piano non può essere superiore a dieci (10) anni.

## **Art. 27 - Compilazione d'ufficio del piano.**

1. Il responsabile dell'ufficio ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un congruo termine, il progetto delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione. Decorso inutilmente detto termine, il suddetto responsabile provvede per la compilazione d'ufficio.
2. Il progetto di piano d'ufficio, approvato dall'organo comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino ed intendano attuarlo. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati prescritti oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

## **CAPO III - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

### **Art. 28 - Richiesta di approvazione del piano.**

1. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica trovano applicazione le norme di cui al precedente capo, integrate da quelle previste dai successivi artt. 29 e 30.

### **Art. 29 - Documentazione del piano.**

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo 25, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

### **Art. 30 - Approvazione del piano.**

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal comune nel rispetto delle procedure previste dalle norme regionali.

## **TITOLO V - INTERVENTI EDILIZI**

### **CAPO I - OGGETTO EDILIZIO**

#### **Art. 31 - Immobili e costruzioni**

1. Sono «beni immobili» ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente «immobili»:
  - a. il suolo, ovvero le unità di suolo o «aree»;
  - b. le costruzioni edilizie;
  - c. gli alberi;
  - d. i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).

2. Opera edilizia o costruzione edilizia è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza.
3. Ai fini del presente regolamento le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
  - a. gli edifici;
  - b. gli impianti, o strutture tecnologiche;
  - c. le infrastrutture;
  - d. i manufatti diversi.

#### **Art. 32 - Edificio**

1. Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

#### **Art. 33 - Impianto.**

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.
2. Sono ad esempio impianti le strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, bacini di accumulo di liquidi o liquami, torri piezometriche, tralicci, nastri trasportatori, cabine elettriche, centrali termiche non di pertinenza di edifici, impianti di trasformazione di energia, impianti di potabilizzazione e di depurazione, discariche e inceneritori di rifiuti, autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti (campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, piscine e simili, e relative gradinate non determinanti locali utilizzabili sottostanti).

#### **Art. 34 - Infrastruttura.**

1. Sono infrastrutture le costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - a. per la mobilità: le strade, i percorsi pedonali e ciclabili, le piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b. tecnologiche: per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e di informazioni tramite condutture (acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili).

#### **Art. 35 - Manufatti diversi.**

1. Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- a. le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b. le recinzioni in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c. le pavimentazioni, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d. i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali;
- e. le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- f. le opere provvisorie: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

### **Art. 36 - Unità organiche di immobili.**

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le «*unità organiche*», definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le «*unità organiche*», ai fini del R.E.C. si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a. le unità edilizie (U.E.);
  - b. le unità fondiaria;
  - c. le unità impiantistiche;
  - d. le unità infrastrutturali.

### **Art. 37 - Unità edilizia.**

1. Si definisce «*unità edilizia*» l'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dall'area e dalle eventuali altre pertinenze.
2. Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza, o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garages, cantine, centrale termica e altri impianti), e inoltre alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. Qualora l'edificio non abbia alcuna pertinenza esso coincide con l'U.E.
3. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra al tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e da luogo ad una propria U.E. Qualora due edifici aderenti costruiti originariamente come due U.E. indipendenti, siano stati organicamente connessi dal punto di vista funzionale e distributivo, sono da considerare un'unica U.E.

### **Art. 38 - Unità fondiaria.**

1. Si definisce «*unità fondiaria*» l'unità organica costituita, quale oggetto dominante, da un'area, o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica, e dalle sue eventuali pertinenze (costruzioni accessorie, alberature, ecc.); l'area cioè non è edificata, oppure le eventuali costruzioni soprastanti hanno un carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area. Sono unità fondiaria:

- a. le unità preordinate all'edificazione, dette anche «*lotti liberi*» o «*lotti inedificati*»;
- b. le «*corti comuni*», ovvero gli spazi scoperti di pertinenza di più unità edilizie circostanti;
- c. gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili;
- d. le unità poderali, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

#### **Art. 39 - Unità impiantistica.**

1. Si definisce «*unità impiantistica*» l'unità organica composta da un impianto, quale oggetto dominante, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.

#### **Art. 40 - Unità infrastrutturale.**

1. Si definisce «*unità infrastrutturale*» l'unità organica composta da una infrastruttura o un insieme di infrastrutture, quale oggetto dominante, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.

#### **Art. 41 - Unità edilizia - Scomposizione.**

1. L'unità edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti:
  - a. unità immobiliari e parti comuni;
  - b. spazi funzionali diversamente caratterizzati;
  - c. componenti strutturali e tecnologiche;
  - d. spazi a diverso grado di protezione.

#### **Art. 42 - Unità immobiliari e parti comuni.**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari. Sono pertinenze di un'unità immobiliare:
  - a. gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
  - b. gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
  - c. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

#### **Art. 43 - Scomposizione dell'U.E. in spazi funzionali**

1. Si definiscono spazi fruibili di una U.E. tutti gli spazi che, per caratteristiche geometriche, sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a. una superficie di calpestio, ossia una superficie minima idonea ad ospitare persone;
  - b. un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a mt. 1,80.
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:

- a. le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a mt. 1,80;
  - b. l'estradosso delle coperture non piane;
  - c. gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una U.E. costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi:
- a. spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I., ossia spazi per le attività principali e secondarie che si svolgono in ciascuna U.I.
  - b. spazi di attività (o riposo);
  - c. spazi di servizio;
  - d. spazi di circolazione e collegamento: orizzontale, verticale;
  - e. spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. (ma esterni alla U.I. stessa);
  - f. spazi comuni - spazi di servizio comuni a più U.I.;
  - g. spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.: orizzontale, verticale;
  - h. spazi tecnici praticabili, ossia spazi contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

**Art. 44 - Scomposizione dell'U.E. in componenti strutturali e tecnologiche.**

1. La scomposizione della U.E. in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290. L'elenco delle componenti è il seguente:

1) STRUTTURE PORTANTI:	STRUTTURE DI FONDAZIONE	STRUTTURE DI FONDAZIONE DIRETTE STRUTTURE DI FONDAZIONE INDIRETTE
	STRUTTURE IN ELEVAZIONE	STRUTTURE DI ELEVAZIONE VERTICALE STRUTTURE DI ELEVAZIONE ORIZZONTALI E INCLINATE STRUTTURE IN ELEVAZIONE SPAZIALI
	STRUTTURE DI CONTENIMENTO	STRUTTURE DI CONTENIMENTO VERTICALI STRUTTURE DI CONTENIMENTO ORIZZONTALI
2) CHIUSURE:	CHIUSURE VERTICALI	PARETI PERIMETRALI VERTICALI INFISSI ESTERNI VERTICALI
	CHIUSURE ORIZZONTALI INFERIORI	SOLAI A TERRA INFISSI ORIZZONTALI
	CHIUSURE ORIZZONTALI SU SPAZI ESTERNI	SOLAI SU SPAZI APERTI
	CHIUSURE SUPERIORI	COPERTURE (O SOLAI DI COPERTURA) INFISSI ESTERNI ORIZZONTALI O INCLINATI
3) PARTIZIONI INTERNE:	PARTIZIONI INTERNE VERTICALI	PARETI INTERNE VERTICALI INFISSI INTERNI VERTICALI ELEMENTI DI PROTEZIONE

	PARTIZIONI INTERNE ORIZZONTALI	SOLAI SOPPALCHI INFISSI INTERNI ORIZZONTALI
	PARTIZIONI INTERNE INCLINATE	SCALE INTERNE RAMPE INTERNE
4) PARTIZIONI ESTERNE:	PARTIZIONI ESTERNE VERTICALI	ELEMENTI DI PROTEZIONE ELEMENTI DI SEPARAZIONE
	PARTIZIONI ESTERNE ORIZZONTALI	BALCONI E LOGGE PASSERELLE
	PARTIZIONI ESTERNE INCLINATE	SCALE ESTERNE RAMPE ESTERNE
5) IMPIANTI DI FORNITURA SERVIZI:	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	ALIMENTAZIONE GRUPPI TERMICI CENTRALI DI TRATTAMENTO FLUIDI RETE DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI RETI DI SCARICO CONDENSATI DI ESALAZIONE
	IMPIANTO IDROSANITARIO	ALLACCIAMENTI MACCHINE IDRAULICHE ACCUMULI RISCALDATORI RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA FREDDA E TERMINALI RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E TERMINALI RETI DI RICIRCOLO DELL'ACQUA CALDA APPARECCHI SANITARI
	IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUIDI	RETI DI SCARICO ACQUE FECALI RETI DI SCARICO ACQUE DOMESTICHE RETI DI SCARICO ACQUE METEORICHE RETI DI VENTILAZIONE SECONDARIA
	IMPIANTO DI SMALTIMENTO AERIFORMI	ALIMENTAZIONE MACCHINA RETI DI CANALIZZAZIONE
	IMPIANTO DI SMALTIMENTO SOLIDI	CANNA DI CADUTA CANNA DI ESALAZIONE
	IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS	ALLACCIAMENTI RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
	IMPIANTO ELETTRICO	ALIMENTAZIONE ALLACCIAMENTI APPARECCHIATURE ELETTRICHE RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
	IMPIANTO DI TELECOMUNICAZIONI	ALIMENTAZIONE ALLACCIAMENTI RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI
	IMPIANTO FISSO DI TRASPORTO	ALIMENTAZIONE MACCHINA PARTI MOBILI

6) IMPIANTI DI SICUREZZA:	IMPIANTO ANTINCENDIO	ALLACCIAMENTI RILEVATORI E TRADUTTORI RETI DI DISTRIBUZIONE E TERMINALI ALLARMI
	IMPIANTO DI MESSA A TERRA	RETI DI RACCOLTA DISPERSORI
	IMPIANTO PARAFULMINE	ELEMENTI DI CAPTAZIONE RETE DISPERSORI
	IMPIANTO ANTIFURTO E ANTINTRUSIONE	ALIMENTAZIONE
7) ATTREZZATURE INTERNE:	ELEMENTO FISSO D'ARREDO DOMESTICO	PARETI - CONTENITORE
	BLOCCO SERVIZI	
8) ATTREZZATURE ESTERNE:	ARREDI ESTERNI COLLETTIVI	
	ALLESTIMENTI ESTERNI	RECINZIONI PAVIMENTAZIONI ESTERNE

**Art. 45 - Scomposizione dell'U.E. in spazi a diverso grado di protezione.**

1. Con riferimento al diverso grado di protezione gli spazi si distinguono in:
  - a. spazi chiusi, detti anche «vani» o «locali»;
  - b. spazi aperti coperti;
  - c. spazi aperti scoperti, o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera spazio chiuso o «locale» o «vano» uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni. Si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
  - a. da una superficie di calpestio;
  - b. da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio);
  - c. da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne;
  - d. nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Costituisce chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Non dà luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo se la misura dello sbalzo non è superiore al 20% della distanza fra lo sbalzo stesso e la superficie su cui esso si proietta (qualora tale rapporto sia superiore al 20%, la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale dell'elemento aggettante rappresenta uno spazio aperto coperto).
6. Sono spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

**Art. 46 - Ulteriori definizioni riguardanti gli spazi chiusi e/o aperti coperti dell'edificio.**

1. Gli spazi negli edifici sono definiti come dal seguente prospetto:

N.D.	OGGETTO	DEFINIZIONE
1	Piano	<p>Si definisce piano di un edificio l'insieme di spazi (chiusi o aperti e coperti) la cui superficie di calpestio è posta sulla medesima quota, oppure su quote non eccessivamente dissimili in rapporto all'altezza degli spazi stessi; in ogni caso sono su due piani diversi due spazi nei quali la quota dell'intradosso della chiusura o partizione superiore dell'uno è inferiore alla quota di calpestio dell'altro. Gli spazi che compongono un piano devono essere, almeno per alcune parti, fruibili (ossia con altezza utile almeno pari a mt. 1,80); eventuali intercapedini di altezza inferiore fra due solai portanti sono ammissibili solo per ospitare cunicoli tecnologici o condotte impiantistiche, e non costituiscono un piano. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).</p> <p>Il piano può essere delimitato in tutto o in parte da chiusure perimetrali, o anche privo di chiusure perimetrali; l'intradosso della partizione superiore o della copertura può presentarsi piano, inclinato, voltato, ecc..</p>
2	Soppalco	<p>Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore alla metà della superficie del vano stesso. Il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.</p> <p>Una partizione orizzontale interna portante che interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore alla metà della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.</p> <p>Le partizioni orizzontali interne non portanti si considerano infissi orizzontali interni al vano (esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.</p>
3	Spazio interrato	<p>Uno spazio chiuso, o aperto coperto, di un edificio si definisce interrato quando la quota dell'intradosso della chiusura superiore o partizione superiore non supera la quota al suolo per più di mt. 0,90. È fatta eccezione per gli spazi di accesso (rampe).</p>
4	Piano interrato	<p>Un piano di un edificio è definito interrato quando è composto esclusivamente da spazi interrati.</p>
5	Piano fuori terra	<p>Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati.</p>

6	Primo piano fuori terra	Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.
7	Apertura	Si definiscono aperture tutte le porzioni aperte o apribili delle chiusure di un edificio. Sono ad esempio aperture: - le finestre, di cui all'art. 900 del Codice Civile; - le porte (pedonali o carrabili); - i lucernai apribili.
8	Numero di piani di un edificio – <b>Np</b>	Per numero di piani di un edificio ( $N_p$ ) si intendono convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione: - dei piani interrati; - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino in alcun punto l'altezza utile media di mt. 1,50.
9	Numero di piani totale – <b>Npt</b>	Per numero di piani totale ( $N_{pt}$ ) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.
10	Impianti tecnici/tecnologici e volumi tecnici	Si definiscono impianti tecnici/tecnologici quelli idrici, termici, elevatori, televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc. I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnologici che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche ( circ. Min.LL.PP. n° 2474/1973). Sono pertanto volumi tecnici: - cabina extracorsa dell'ascensore - locali per centrali termiche o idriche - locale per impianto parafulmine - locale per impianto di ventilazione - locale per impianto televisivo - locale per accesso al tetto dalle scale - locali strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici - il vano scala al di sopra delle linee di gronda - locali per contenere i vasi di espansione dell'impianto termosifone - locale caldaia destinato a centrale di produzione di energia elettrica  Non sono volumi tecnici: - Gli stenditoi chiusi - Le soffitte ed i locali di sgombero - I locali scantinati (nella specie, di vaste dimensioni ed adattabili ad abitazione) - I ripostigli ed i locali lavanderia - I garage - Le verande ed i porticati - Le mansarde - Il vano scala diretto a collegare l'appartamento con la terrazza praticabile - Stazioni radio base per telefonia mobile

## CAPO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 47 - Definizione di intervento.

1. Ai fini del presente regolamento, in relazione anche al disposto dell'art. 3 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, e del D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente, gli interventi sono definiti come dal prospetto che segue:

N.D.	DEFINIZIONE	DESCRIZIONE	
a	Manutenzione ordinaria - <b>M.O.</b>	Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.	
b	Manutenzione straordinaria - <b>M.S.</b>	Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.	
c	Restauro e risanamento conservativo - <b>R.C.</b>	e	Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
d	Ristrutturazione edilizia - <b>R.I.</b>	Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, purché la ricostruzione avvenga all'interno dello stesso perimetro di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.	
e	Nuova costruzione - <b>N.C.</b>	Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f); b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;	

		<p>c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;</p> <p>d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;</p> <p>e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;</p> <p>f) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore ai 20% del volume dell'edificio principale;</p> <p>g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.</p>
f	Ristrutturazione urbanistica - R.U.	Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
g	Restauro - RE.	L'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

### CAPO III - PERMESSO DI COSTRUIRE - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - NORME COMUNI

#### Art. 48 - Soggetti aventi titolo.

1. Hanno titolo a richiedere uno degli atti di cui al presente titolo, 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 e di restauro conservativo;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla Legge 11.02.1971, n. 11, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, servizi telefonici, aziende municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
2. Per richiedenti di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma 1, il titolo è attestato da uno dei seguenti documenti:
    - a. autocertificazione attestante la proprietà;
    - b. copia di atto notarile.
  3. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51, della legge 22.10.1971, n. 865.
  4. Per i richiedenti di cui alle lettere e), f) e g) del precedente comma 1, il titolo è attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dell'ufficio regionale dell'agricoltura.
  5. In luogo del titolare possono presentare domanda:
    - il delegato, procuratore o mandatario;
    - il curatore fallimentare;
    - il commissario giudiziale;
    - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
  6. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda, potrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione. Il titolo prescritto dovrà essere prodotto, in ogni caso, prima del ritiro del permesso di costruire o nel caso di denuncia di inizio attività, prima di dare inizio ai lavori.

#### **Art. 49 - Interventi di iniziativa comunale.**

1. Per gli interventi di iniziativa comunale la deliberazione con la quale il progetto viene approvato è equiparata al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività.
2. Gli elaborati progettuali dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al presente regolamento e lo sottopongono al parere della C.E.C. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

#### **Art. 50 - Tolleranze.**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:

- a. 1% per le misure lineari superiori a mt. 20 (con uno scostamento massimo di cm 50);
  - b. 2% per le misure lineari comprese fra mt. 2 e mt. 20;
  - c. 4% per le misure lineari inferiori a mt. 2;
  - d. la tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

#### **Art. 51 - Conduzione del cantiere.**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti. Nella conduzione dei lavori dovranno essere scrupolosamente osservate le norme di cui al D.lg. 19.09.1994, n. 626, e successive modificazioni e del D.lg. 14.08.1996, n. 494 e successive modificazioni nonché dei relativi decreti attuativi.
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 o 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 onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
7. Chiunque viola le disposizioni di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 52 - Ritrovamenti archeologici.**

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti fortuiti di beni mobili o immobili di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne, entro 24 ore, il sindaco che, a sua volta, richiederà l'intervento degli enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui al D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente.
3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 53 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del comune che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali, della polizia municipale e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il titolo abilitante e la copia dei disegni, approvati e timbrati dallo sportello unico dell'edilizia e, quando dovuto, dal servizio difesa del suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Il comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto, al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. Chiunque viola le disposizioni dei precedenti commi 2 e 3 è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 54 - Varianti in corso d'opera.**

1. Nel corso dei lavori possono essere apportate varianti all'originario progetto.
2. Le domande di variante ai progetti assoggettati a permesso di costruire debbono essere richieste e assentite prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori.
3. In relazione al disposto dell'art. 22, comma 2, del T.U. n. 380/2001, sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Le varianti alle denunce di inizio attività possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### **Art. 55 - Documentazione della richiesta di variante.**

1. Alla domanda di variante debbono essere allegati tutti gli elaborati allegati alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività edilizia interessati alla variante.
2. Negli elaborati grafici dovranno essere evidenziate le varianti richieste come segue:
  - a. colore giallo le opere non eseguite o da demolire;
  - b. colore rosso per quelle da realizzare.
3. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati, rispettivamente, dall'avente titolo e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

#### **Art. 56 - Ultimazione di lavori.**

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.
2. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività edilizia, deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, entro 30 giorni, la data di ultimazione dei lavori.
4. La comunicazione di cui al primo comma dovrà essere fatta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'ufficio dello sportello unico e dovrà essere sottoscritto anche dall'impresa esecutrice e dal direttore dei lavori.
5. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 2 è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.
6. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 3 è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 57 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 48, comma 1, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
  - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
  - b) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, del T.U. 06.06.2001, n. 380, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. 06.06.2001, n. 380.
2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:
  - a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del T.U. 06.06.2001, n. 380;
  - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del T.U. 06.06.2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II dello stesso T.U. n. 380/2001;
  - c) la documentazione indicata al comma 1;
  - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82, del T.U. n. 380/2001.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.U.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del T.U. n. 380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Art. 58 - Certificato di agibilità.**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

#### **Art. 59 - Utilizzazione abusiva degli edifici.**

1. È fatto divieto di utilizzare gli edifici prima del rilascio del certificato di agibilità.
2. Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha formulato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa, ferma restando la sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 24, comma 3, del T.U. 6 giugno 2003, n. 380, rispondono, in solido, con gli utilizzatori del bene del rispetto del divieto di cui al comma 1.
3. Chiunque viola la disposizione del precedente comma 1, è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **CAPO IV - PERMESSO DI COSTRUIRE**

##### **Art. 60 - Interventi subordinati a permesso di costruire.**

1. Sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di cui all'art. 10 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni nonché quelli previsti da norme regionali in relazione al disposto dell'art. 10, c. 2, del T.U. n. 380/2001.

##### **Art. 61 - Richiesta e documentazione.**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo sportello unico dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dallo sportello unico. La richiesta ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Fermo restando il disposto dell'art. 20 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo diversa prescrizione del P.R.G. e dei P.P. per particolari zone:
  - a. copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione sostitutiva nelle forme prescritte dal d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
  - b. documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato o visura catastale; tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - c. 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 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - d. preventiva approvazione della competente soprintendenza per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente;
  - e. parere del servizio competente dell'A.U.S.L.;
  - f. documentazione per la prevenzione incendi;

- g. documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- = domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti nel tempo;
  - = relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento;
- h. scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- i. eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.
- j. elaborati grafici :
- 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 soggetto 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;
  - elaborati grafici di progetto comprendenti:
    - ◆ planimetria in scala 1:200/1:500 con 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 e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. Per i parcheggi dovranno essere distinte le superfici per le piazzole di sosta da quelle per gli spazi di manovra;
    - ◆ prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative;
    - ◆ 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 con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le 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 da consolidare. Nel caso di interventi edilizi da eseguirsi su una singola unità immobiliare di un fabbricato comprendente più unità immobiliari, qualora siano previsti la sostituzione o il rinnovo di parti strutturali, la documentazione relativa agli interventi sull'esistente va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi di rinnovo o di sostituzioni di parti strutturali non modificano in maniera sostanziale il comportamento globale dell'edificio. Da tale dimostrazione dipende l'obbligo o meno di adeguare sismicamente l'edificio. Indicativamente, quindi, la documentazione grafica dovrà comprendere almeno un rilievo semplificato dell'intero fabbricato tale da consentire l'identificazione dello schema strutturale e la valutazione delle eventuali modifiche che gli interventi progettati producono al comportamento strutturale globale del fabbricato. Nel caso di intervento su edificio contiguo ad altri (complessi edilizi) la documentazione va integrata in modo da supportare la dimostrazione (da inserire nella relazione tecnica) che gli interventi previsti non aggravano la situazione statica degli edifici adiacenti;
    - ◆ planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
      - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
      - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
      - rete idrica esterna (dal contatore dell'azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);

- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
- 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;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.

k. Elaborati tecnici

- relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel presente regolamento e alle norme di attuazione del P.R.G.;
  - dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dagli strumenti urbanistici;
  - progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui alla legge 05.03.1990, n. 46, e relativi decreti di attuazione, ed al d.P.R. n. 380/2001 o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del d.P.R. 06.12.1991, n. 447;
  - dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 77, comma 4, del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 1, legge 09.01.1989, n. 13, e del relativo regolamento corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
  - modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi per il rilascio del permesso di costruire (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire).
3. Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola, in aggiunta a quanto previsto nel comma 2, è altresì richiesta la seguente documentazione:
- a. planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - b. 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;
  - c. *certificato* attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
  - d. certificato catastale.
4. Per le opere di urbanizzazione è altresì 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;
    - planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
    - sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;

- 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.
4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.C.M. 10.08.1988, n. 377, 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, legge 08.07.1986, n. 349 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27.12.1988 (G.U. 05.01.1989, n. 4).
  5. Gli elaborati sopracitati 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.
  6. La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente R. E..

### **Art. 62 - Permesso di costruire.**

1. Il permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del permesso rilasciato;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso di costruire è subordinato;
  - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al comune eventualmente necessarie e richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - h) la data e l'esito dei pareri, qualora le decisioni non siano conformi a tali pareri, devono essere adeguatamente motivate;
  - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.
2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
  - a. di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello se il caso ricorre;
  - b. di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - c. di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta eventuale denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'ufficio competente;
  - d. di comunicare almeno tre giorni prima dell'inizio con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, 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 il nominativo del

- responsabile della sicurezza del cantiere ai fini del D.lg. 22.04.1996, n. 494, e successive modificazioni, sulla sicurezza dei cantieri;
- e. di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 09.01.1991, n. 10, (contenimento dei consumi energetici);
  - f. di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile del piano di sicurezza del cantiere di cui al D.lg. 14.08.1996, n. 494, e successive modificazioni, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
  - g. di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati, nonché una copia del piano di sicurezza di cui al D.lg. 14.08.1996, n. 494, e successive modificazioni, se prescritto;
  - h. di richiedere le eventuali visite di controllo;
  - i. di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - j. di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - k. di concordare con l'ufficio tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
  - l. di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - m. di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - n. di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità.
4. Il permesso di costruire può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di regolamento edilizio, di regolamento di igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

#### **Art. 63 - Pubblicità dell'atto.**

1. Tutti i permessi di costruire saranno pubblicati all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal giorno successivo al rilascio.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, di tutti gli atti relativi al rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 64 - Comunicazione di inizio dei lavori.**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare allo sportello unico per l'edilizia, almeno tre giorni prima, la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.
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 allo sportello unico 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, se dovuta, ai sensi dell'art. 65, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, ovvero, per le sole opere di rilevante interesse pubblico, l'autorizzazione di cui all'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001. Va altresì allegata la copia degli elaborati grafici munita del visto del competente servizio comunale;
  - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del d.P.R. 06-06-2001, n. 380;
  - c) D.U.R.C. di cui al D.L. 10.09.2003 n° 276.

4. Chiunque viola le disposizioni del precedente comma 1 è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 65 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **Art. 66 - Trasferibilità del permesso di costruire.**

1. I permessi di costruire, in relazione al disposto dell'art. 11, comma 2, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, possono essere trasferiti ai successori o aventi causa.

#### **Art. 67 - Decadenza e annullamento.**

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
  - a. mancato ritiro entro il termine di 180 giorni dalla notifica dell'avvenuto rilascio;
  - b. mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini indicati nel permesso di costruire;
  - c. mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio del permesso di costruire, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nel permesso di costruire, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;
  - d. entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
2. La decadenza viene dichiarata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale con apposito atto notificato agli interessati ed al progettista.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso di costruire, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta dell'interessato inoltrata prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire, con apposito provvedimento motivato del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, solo per sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire.

### **CAPO V - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### **Art. 68 - Denuncia di inizio attività edilizia.**

1. La denuncia di inizio attività edilizia è disciplinata dagli articoli 22 e 23 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.

#### **Art. 69 - Denuncia di inizio attività - Documentazione.**

1. La denuncia di inizio attività edilizia deve essere inoltrata sulla base di apposito modello predisposto dallo sportello unico.

2. Fermo restando il disposto degli articoli 22 e 23 del T.U. n. 380/2001, e successive modificazioni, alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, i documenti e gli elaborati di cui al precedente art. 61 compatibili con l'intervento che viene denunciato.

## CAPO VI - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### Art. 70 - Definizione.

1. Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, commi 2 e 3, del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

### Art. 71 - Richiesta.

1. L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire, o persona all'uopo delegata, ha diritto di chiedere al comune il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.
2. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dal comune, sottoscritta dall'avente titolo, o persona all'uopo delegata, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del d.P.R. 28.12.2000, n. 445.

### Art. 72 - Rilascio.

1. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal responsabile del servizio agli aventi titolo entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

## TITOLO VI NORME IGIENICO - SANITARIE

### Art. 73 - Salubrità del terreno.

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto prescritto dall'A.U.S.L.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazioni.

### Art. 74 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità.

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio aerato o vespaio o altre tecnologie di isolamento; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, residenziali e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

#### **Art. 75 - Requisiti di carattere termico.**

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla parte II - capo VI - del d.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.
2. Negli edifici prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli uffici competenti del comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati dal regolamento di esecuzione.
3. Ai fini del miglioramento delle prestazioni climatiche degli edifici e del risparmio dei consumi energetici, nella progettazione e realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, è consentita l'applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 22/2002.

#### **Art. 76 - Requisiti di carattere acustico.**

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).

2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti.
3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
  - a. se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
  - b. se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve mai superare, misurato in opera, a porte e finestre chiuse, i 30/DB se il funzionamento di detti apparecchi è continuo od i 35/DB se il funzionamento è discontinuo.
6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti, pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono.

#### **Art. 77 - Requisiti illuminotecnici.**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.
3. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
  - a. i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b. i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
  - e. i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - f. gli spazi di cottura;
  - g. gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
6. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### **Art. 78 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'articolo 77, comma 3.
4. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
5. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone e possono essere così raggruppati:
  - a. soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
  - b. negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, pubblici esercizi, laboratori scientifici-tecnici, laboratori artigiani, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - c. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad atti vita di lavoro, cucine collettive;
  - d. autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controllo, vendite;
  - e. magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
6. Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e possono essere così raggruppati:
  - a. servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;
  - b. scale che collegano più di due piani; corridoi e disimpegni comunicanti; magazzini e depositi in genere; autorimesse di solo posteggio; salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderia, stenditoi e legnaie;
  - c. disimpegni; ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.; vani di scala colleganti solo due piani; salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.
7. Tutti i locali di cui al comma 5 devono ricevere aria o luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente e non devono avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
  - a. i locali destinati ad uffici ed i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione.
8. Salve le maggiori dimensioni imposte dalle leggi e regolamenti statali, le dimensioni minime dei locali di cui al comma 5 del presente articolo devono essere:
  - a. lineari planimetriche mt. 2,10;
  - b. superficiali mq. 9;
  - c. cubiche mc. 24.
9. L'altezza minima dei locali di cui al comma 5 di categoria a), può essere consentita in mt. 2,70 netta; per la categoria b) deve essere di almeno mt. 3,00; per la categoria c) deve essere almeno mt. 3,50. Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 3,50, salvo che i locali siano dotati di idonei impianti di aerazione e condizionamento dell'aria, in questo caso l'altezza minima prevista non può mai essere inferiore a mt. 3,00.
10. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione può essere riconducibile a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

11. Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a mt. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal piano regolatore, locali di abitazione.
12. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve far riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05.07.1975.
13. I locali di cui al comma 6.a) non possono avere accesso diretto da locali di cui al comma 5 se non attraverso disimpegno, salvo in caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.
14. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai commi precedenti, previo parere favorevole del competente servizio della ULSS, nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani, e comunque solo negli interventi su edifici esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. del 05.07.1975. Tali altezze non devono comunque essere inferiori a mt 2.40.
15. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
16. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un mezzo di quella del locale soppalcato.
17. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dal decreto del ministero della sanità 5 luglio 1975 pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 18 luglio 1975, n. 190.
18. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.
19. E' consentita la installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
  - a. ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione, che vi assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
  - b. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - c. in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
20. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 05/07/1975.

#### **Art. 79 - Requisiti relativi alla fruibilità.**

1. La superficie utile netta degli alloggi, adibiti a residenza permanente, non deve essere minore di mq. 14,00 per ognuno dei primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ognuno dei successivi.
2. La superficie minima di una unità abitativa deve essere almeno di 28,00 mq per una sola persona e di mq 38,00 per due persone.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di superficie non inferiore a mq. 14,00.
4. Gli altri locali principali non devono avere una superficie inferiore a mq. 9,00.
5. Le stanze da letto per due persone devono avere una superficie utile minima di mq 14,00.
6. Ogni alloggio deve essere munito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici, (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia) e di angolo cottura, quando non esiste un locale cucina.
7. Tutti i locali principali devono essere dotati di vedute.

8. La superficie utile dei locali di servizio non deve essere inferiore di: mq. 7,00 per cucine e mq. 3,50 per i servizi igienici con più di tre apparecchi sanitari.
9. La conservazione delle superfici inferiori a quelle stabilite in precedenza, può essere autorizzata, per gli anzidetti locali negli interventi conservativi su alloggi esistenti.
10. I corridoi e i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a mt. 1,00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15,00.
11. I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
12. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
13. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
14. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le vie normali di accesso.
15. Gli impianti, i sistemi, le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
16. Il posizionamento dei serramenti interni ed esterni, degli alloggi deve permettere una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
17. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei materiali non immediatamente allontanabili, nonché pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

#### **Art. 80 - Cortili e chiostrine.**

1. Nelle nuove costruzioni e ampliamenti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a mt. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra di locale utile, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore all'altezza della parete d'ambito con un minimo di mt. 5,00.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3,00. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
5. Nelle chiostrine è unicamente ammessa la sporgenza del cornicione di mt. 0,90.
6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

#### **Art. 81 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati.**

1. È vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 pubblicato nel supplemento della G.U. n. 127 del 01.06.1988 e relative istruzioni applicative.
3. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non

presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. In tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.
7. Le opere murarie qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.
8. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.
9. Le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia sismica.

#### **Art. 82 - Abbattimento delle barriere architettoniche.**

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale, i volumi per la realizzazione di ascensori non sono computati ai fini degli indici volumetrici; valgono le norme di cui alla parte seconda, capo terzo, sezione prima del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

### **TITOLO VII - USO DEL SUOLO - ZONE DI RISPETTO**

#### **Art. 83 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.**

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al comune apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il responsabile del servizio, nel rilasciare la concessione del suolo, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal responsabile del servizio purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è tacitamente rinnovabile di 12 mesi in 12 mesi ed è subordinata al pagamento della tassa o canone di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione

dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito.

7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, vengono stabilite le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo.
9. È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del comune, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa o canone, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
10. Il responsabile dell'ufficio può autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.
11. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 84 - Rinvenimenti e scoperte.**

1. Oltre alle prescrizioni del D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente, circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla Soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al comune ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità, tutti quei provvedimenti che il comune ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimenti.
3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 85 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.**

1. Quando non nuoccia al libero transito il comune, a richiesta, può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa o canone e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità, purché siano individuati percorsi pedonali con larghezza non inferiore a mt. 1.20.
3. Nelle strade fornite di marciapiede l'oggetto di tali tende deve, di regola, essere contenuta nella larghezza del marciapiede e comunque non oltre mt. 1.50.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal suolo.
5. Per immobili di interesse archeologico o storico artistico vincolati ai sensi del D.lg. n. 42 del 22.01.2004 nel testo vigente, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.
6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.
7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 86 - Depositi di materiali.**

1. I depositi di materiali, alla rinfusa e accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, non costituiscono bruttura e pericolo per l'igiene pubblica e privata, fatto salvo il rispetto del distacco stradale previsto delle norme del P.R.G.
2. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 87 - Area pertinente.**

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
4. Il comune subordina il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.

#### **Art. 88 - Distanze.**

Abrogato

#### **Art. 89 – Mobilità pedonale (marciapiedi, parcheggi e percorsi pedonali).**

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi e in genere tutti i percorsi pedonali pubblici, posti in fregio a spazi comunali.
2. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relative pavimentazioni di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni è a carico di tutti i proprietari.
3. I marciapiedi, i porticati e in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.
4. Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm 30 è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.
5. Nel caso di marciapiedi sopraelevati più di cm 25 dal piano stradale devono essere predisposte adeguate rampe di raccolta per agevolare l'eliminazione delle barriere architettoniche. I marciapiedi lungo le strade dei nuovi insediamenti non devono avere larghezza inferiore a mt 1.50.

## **Art. 90 - Parcheggi.**

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni (che prevedono una prevalente trasformazione dell'edificio, anche solo attraverso modifiche di destinazioni d'uso) debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzione delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi. In ogni caso devono essere garantiti spazi adibiti a parcheggi privati o autorimessa in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 3 mq. di costruzione. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio. Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
2. Le aree a parcheggio debbono essere individuate nella planimetria di sistemazione dell'area allegata alla richiesta di concessione, specificando anche il tipo di pavimentazione.
3. Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimi mt. 2,50 x 5,00 ciascuno con pendenza massima trasversale inferiore al 5%), quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.
4. Le aree pedonali e percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere dislivello di cm 2,5.
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento, indipendentemente dalla destinazione urbanistica del lotto di pertinenza e soltanto se non già previsto nel progetto assentito da regolare concessione edilizia o da condono, è consentita la costruzione di autorimesse al piano terra, non necessariamente accorpate all'edificio esistente, nei limiti 1 mq. ogni 3 mq di costruzione realizzata e fino ad un massimo di 70 mq. (al netto di murature) con altezza massima di mt. 3.00, con la sola prescrizione delle distanze dai confini. Rimane vincolante la destinazione d'uso ad autorimessa.

## **Art. 91 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali.**

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modifiche, eseguire gli interventi edilizi ivi indicati entro i limiti del perimetro dell'impianto cimiteriale.
2. Abrogato
3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate le disposizioni di cui al D.M. 1° aprile 1968.

## **Art. 92 - Realizzazione di cabine.**

1. Di norma le cabine elettriche e telegrafiche devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune.
2. Le cabine elettriche e telegrafiche realizzate all'esterno degli edifici e fuori terra debbono rispettare le distanze sia dai confini che dai fabbricati, come qualsiasi altra costruzione. Possono essere realizzate sul filo del confine privato previo consenso della proprietà confinante; possono essere arretrate dal filo strada o distanza inferiore, salvo nulla osta delle amministrazioni competenti, con minimo di mt. 3,00.

## **TITOLO VIII - REQUISITI DEGLI IMPIANTI**

### **Art. 93 – Requisiti generali dei servizi tecnologici.**

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - a. eventuale aerazione attivata;
  - b. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c. raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, di liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
  - d. trasporto verticale delle persone e delle cose, per gli edifici con più di tre piani fuori terra;
  - e. protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
  - f. protezione dagli incendi.
2. Gli alloggi devono poter fruire almeno dei seguenti altri servizi:
  - a. distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
  - b. espulsione dei gas combusti.
3. Gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, radiotelevisivo etc.) devono essere eseguiti, progettati e collaudati secondo le modalità previste dalle vigenti norme; I comandi degli impianti e dei sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultano agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. Inoltre devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette, secondo le direttive degli enti eroganti i servizi:
  - a. Gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
  - b. i contatori generali e divisionali;
  - c. i contatori generali e divisionali.
4. In ogni fabbricato di nuova costruzione, avente più di 4 alloggi, la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori, da ubicare in posizione adeguata alle esigenze di servizio di nettezza urbana, possibilmente nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. Il contenitore deve poggiare su una piattaforma impermeabile e munita di presa d'acqua per il lavaggio.
5. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentite dalle specifiche leggi vigenti.

### **Art. 94 - Rifornimento idrico.**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente da pubblico acquedotto. Nelle zone prive di acquedotto pubblico, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile all'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento di gestione.
3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

### **Art. 95 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.**

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di mt. 50,00 da questi.
2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti interamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o altro materiale impermeabile in modo

da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di mt. 2,00 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.
7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dall'ufficio tecnico comunale e dai servizi dell'azienda unità sanitaria locale.
8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, valgono i divieti in esso previsti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.lg. 02.02.2001, n. 31, e successive modifiche.
9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 96 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.**

1. Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'articolo 2135 del codice civile e dal D.lg. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.
2. Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti di gestione della pubblica fognatura.
3. Le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
4. Tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.
5. Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.
6. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.
7. Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il gestore del servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.
8. L'allacciamento deve essere autorizzato dal responsabile dell'ufficio competente.
9. Salvo le disposizioni più restrittive, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal responsabile dell'ufficio competente. Per insediamenti superiori a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.
10. Le autorità competenti al controllo possono dettare norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.
11. In mancanza di fognature, gli scarichi derivanti da insediamenti abitativi di consistenza non superiore a due unità familiari (8 persone), possono essere smaltiti sul suolo previo trattamento in fossa settica e nel rispetto delle vigenti disposizioni.

12. Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale. L'effluente depurato può essere smaltito sul suolo nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali e di quelle eventualmente impartite dalla regione ai sensi dell'articolo 3 del D.lg. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.
13. L'ubicazione delle fosse deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.
14. Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.
15. Posso essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica, interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.
16. I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, nonché rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 1 metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.
17. Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.
18. In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.
19. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche vigenti.
20. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.
21. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.
22. Riguardo alle modalità di recapito delle acque di scarico nere e di quelle meteoriche in ricettori diversi dalla fognatura pubblica sono fatti salvi nelle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 i divieti in esso contenuti, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.lg. 02.02.2001, n. 31.
23. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 97 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.**

1. Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dal D.lg. 11.05.1999, n. 152, e successive modifiche.
2. Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.
3. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle disposizioni contenute nel D.lg. 11.05.1999, n. 152, nonché alle norme vigenti nel tempo.
4. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.
5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

## **Art. 98 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.**

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico comunale.
2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.
4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzo finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.
5. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.
6. Lo smaltimento delle acque meteoriche dai piani scantinati in presenza anche di eccezionalità atmosferiche, deve essere a totale carico del proprietario.
7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

## **Art. 99 - Impianti di smaltimento delle acque luride.**

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.
2. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.
3. Le "calate" delle acque di rifiuto devono di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.
4. Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione, nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.
5. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica pluricamerale; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma,

solo a livello del citato pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

6. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal competente servizio dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni, di volta in volta, impartite dal servizio competente dell'azienda unità sanitaria locale e dall'ufficio tecnico comunale.
8. Sono fatte salve le diverse prescrizioni e regolamentazioni circa le modalità di recapito e smaltimento delle acque reflue e meteoriche derivanti dagli insediamenti produttivi nella pubblica fognatura previste dai regolamenti comunali di fognatura e depurazione.
9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 100 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.**

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.
2. Corrisponde ad un abitante equivalente:
  - a. un abitante in edifici di civile abitazione;
  - b. un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
  - c. tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
  - d. un posto letto in attrezzature ospedaliere;
  - e. cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
  - f. cinque posti alunno in edifici scolastici.
3. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:
  - a. essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
  - b. avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
  - c. presentare una altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
  - d. avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato in gres o altro materiale molto resistente di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
  - e. avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.
4. Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge

#### **Art. 101 - Concimaie.**

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni degli articoli 233 e seguenti del T.U. 27 luglio 1934, n. 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.
3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno mt. 30,00. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236, qualora vigenti ai sensi dell'art. 20 del D.lg. 02.02.2001, n. 31.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.
5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 102 - Impianti igienici.**

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc, lavabo, vasca o doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta ed almeno uno per sesso.
4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 103 - Impianti di aerazione.**

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il responsabile del servizio può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
2. In ogni caso, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.
3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 104 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.**

1. Oltre alle norme dettate dalle vigenti leggi è condizione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, o del tipo con camera di combustione stagna a tiraggio forzato dei fumi solo per edifici esistenti, abbia l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. È vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.
5. Se il fumaiolo dista meno di mt. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.
7. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.
8. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

## TITOLO IX - DECORO E ARREDO URBANO

### Art. 105 - Arredo urbano.

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine.
4. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal responsabile dell'ufficio, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
5. Nella rimozione degli abusi, il responsabile dell'ufficio, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.
6. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo di rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
7. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico.
8. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

### **Art. 106 - Antenne radio e televisive.**

1. Nelle nuove costruzioni con più di una unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
3. Il responsabile dell'ufficio ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.
4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

### **Art. 107 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.**

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a:
  - o a mt. 2,80 se la via o piazza è munita di marciapiede
  - o a mt. 4,50 se è priva di marciapiede
2. le chiusure degli accessi da spazi pubblici non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
3. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a mt. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.
4. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.
5. Al di sopra di mt. 3,50 dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.
6. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a mt. 10.
7. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il responsabile dell'ufficio, potrà consentire sporgenze maggiori.
8. È vietato, in ogni caso, la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.
9. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

### **Art. 108 - Muri di prospetto e recinzioni.**

1. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
2. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
3. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.

4. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
5. Oltre quanto previsto dall'articolo 86, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.
6. Qualora lo ritenesse opportuno, il Sindaco può ordinare che le aree libere vengano recintate con rete metallica al fine di mantenerle nelle condizioni di decoro e igiene.
7. Le recinzioni interne ed esterne sono consentite di altezza massima di ml. 2,00 e devono essere a giorno con muretto non superiore a ml. 0,90.
8. Verso gli spazi o le vie pubbliche sono ammesse le sole recinzioni realizzate con elementi prefabbricati in c.l.s. (paletti staccati l'uno dall'altro) o in grigliato metallico o ligneo purché trasparenti e nel rispetto dell'altezza massima di ml. 2,00 misurata dalla quota del marciapiede. Non sono ammesse recinzioni in calcestruzzo prefabbricato continue (non trasparenti). La distanza delle recinzioni dai suddetti spazi o vie deve in generale essere superiore a ml. 1,50 e a ml. 3,00 nelle zone agricole, salvo allineamenti preesistenti con manufatti regolarmente autorizzati.
9. In casi particolari sono tollerate sui confini interni e purché non superino i limiti di possibile avanzamento del fronte verso la strada di un edificio, recinzioni in muro pieno aventi altezza massima di ml. 2,00 misurata dalla quota più bassa dei terreni contigui, purché con autorizzazione del confinante.
10. Nelle zone produttive sono consentite, salvo che verso strade o spazi pubblici recinzioni piene con altezza inferiore a ml. 2,50 purché compatibili con l'ambiente e per comprovati motivi o necessità.
11. Chiunque viola le disposizioni del precedente comma è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 109 - Servitù pubbliche.**

1. L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a. tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
  - b. cartelli indicatori relativi al transito alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
  - c. numeri civici;
  - d. piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
  - e. mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
  - f. lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
  - g. quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengono distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise disposizioni impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al competente ufficio comunale che disporrà i provvedimenti opportuni.
6. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.
7. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 110 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.**

1. L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata alla D.I.A..
2. La denuncia di inizio attività può essere soggetta a reiezione nel caso in cui l'opera danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici, ovvero per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
3. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie a loro cura e spese. Qualora non ottemperino, sarà ordinata la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. L'apposizione di insegne a bandiera è vietata nei centri storici, salvo particolari esigenze di interesse pubblico, o che si tratti di collocare impianti con particolari caratteristiche artistiche.
4. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 111 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.**

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il comune può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.
5. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

#### **Art. 112 – Passi carrai, uscite dalle autorimesse, rampe per il transito dei veicoli.**

1. L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'ente che la gestisce e al rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico, compatibilmente con le esigenze urbanistico - architettoniche dell'edificio. E' consentita

l'apertura di passi carrabili verso la via pubblica, anche in presenza di marciapiedi purché opportunamente raccordati.

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili (o libero), può essere concesso quando sia giustificato da viabilità interna ed esterna e non comporti pericolo per la circolazione veicolare e pedonale. La concessione è esclusa quando detti passi verso la via pubblica risultino ubicati ad una distanza inferiore a mt. 10,00 da incroci stradali, misurata dall'asse del passo carraio al punto di intersezione con altra via.
3. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.
4. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali del veicolo prima dell'immissione. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada o i percorsi pedonali d'uso pubblico (es. marciapiedi, portici, ecc...) deve esservi una distanza di almeno mt. 5,00 (fatti salvi i casi di comprovata impossibilità).
5. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri dal piano di calpestio.
6. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a mt. 2,50 se rettilinee ed a mt. 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere adeguatamente aumentata in rapporto alla dimensione dello spazio di parcheggio servito dalle stesse. Le rampe in curva, debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli.
7. Le distanze tra l'uscita pedonale di locali collettivi (scuole, cinema...) e l'uscita di un'autorimessa, non deve essere, anch'essa, minore di mt. 10,00, misurata dallo stipite dell'uscita pedonale al punto d'inizio del passo carraio.

#### **Art. 113 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua.**

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibile dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti e per l'edificazione. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o nelle denunce di inizio attività edilizia.
2. Negli edifici da conservare, in particolare ricadenti nei centri storici, i predetti devono essere realizzati possibilmente negli androni di ingresso.
3. Chiunque viola le disposizioni del presente articolo è soggetto alla sanzione amministrativa nei termini di legge.

### **TITOLO X - NORME DI SICUREZZA E VIVIBILITÀ**

#### **Art. 114 – Norme generali sulla sicurezza degli edifici.**

1. Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere progettati, ubicati e realizzati nel rispetto delle norme vigenti in modo da non costituire pericolo per le persone e alle cose.
2. Gli impianti elettrici, televisivi ed elettronici, riscaldamento, utilizzazione del gas e antincendio devono essere eseguiti sulla base di progetti redatti in conformità delle leggi vigenti.
3. Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio l'incolumità degli occupanti compresi gli ammalati, gli immobili e i soccorritori.

4. I materiali da costruzione, non devono emettere in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti, anche quelli degli edifici circostanti.
5. I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni dotati di una o più parti apribili, che permettano la evacuazione dall'interno e non intralcino le operazioni di soccorso.
6. Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.
7. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondabili e attraversabili per urto accidentale e devono avere un'altezza minima di mt. 1,00. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o vetrate antiurto in modo da raggiungere almeno un'altezza di mt. 1,00. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
8. Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore a cm 30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
9. L'illuminazione artificiale di emergenza nei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica della rete.
10. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione e agli accessi delle persone ed in generale quella degli spazi comuni, interni ed esterni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte.

#### **Art. 115 – Prescrizioni antincendio**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito riportate, oltre quando eventualmente previsto da leggi in materia:
  - a. i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori;
  - b. la struttura portante della scala e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
  - c. ogni scala può servire fino ad un massimo di 600 mq di superficie utile di piano;
  - d. le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
  - e. i solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;
  - f. in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale infiammabile. Sono consentite le pareti mobili prefabbricate con materiali ignifughi.

#### **Art. 116 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il comune può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.

4. Qualora non provveda, il comune potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. 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 situazioni di pericolo temuto, senza preventivo permesso di costruire o denuncia di inizio di attività (D.I.A.), ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (D.I.A.).

#### **Art. 117 – Inedificabilità dei terreni percorsi da incendi.**

1. In ottemperanza alle disposizioni di cui alla Legge n° 350 del 24.12.2003, art. 4 comma 173, è vietata per dieci anni ogni edificazione su area boscata percorsa dal fuoco. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui detta realizzazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data.

### **TITOLO XI - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **Art. 118 - Esecuzione d'ufficio.**

1. Il responsabile del servizio ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
  - a. dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ovvero in loro totale o parziale difformità salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
  - b. dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego del certificato di agibilità;
  - c. dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato di agibilità;
  - d. del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
  - e. della riproduzione del numero civico;
  - f. della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, aggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
  - g. della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
  - h. della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
  - i. dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il comune diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il comune procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

#### **Art. 119 - Garanzie.**

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fideiussione bancaria o assicurativa o deposito cauzionale, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.

3. Il deposito cauzionale può essere prestato a mezzo libretto bancario fruttifero intestato al titolare del permesso di costruire e vincolato a favore dell'amministrazione comunale.
4. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fideiussione, osservate le disposizioni di legge e di regolamento.

#### **Art. 120 - Richiesta in sanatoria.**

1. Alla richiesta di sanatoria di cui all'articolo 36 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
  - a. relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta;
  - b. elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
  - c. atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

#### **Art. 121 - Costruzioni legittimate.**

1. Gli interventi edilizi, realizzati sulla base di regolari concessioni o autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività o prima del 01.09.1967 sono legittimate, di norma, a tempo indeterminato.
2. Una costruzione può essere legittimata a tempo determinato solo nei seguenti casi:
  - a. costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una apposita concessione;
  - b. impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, sia su suolo pubblico che privato.

#### **Art. 122 - Sospensione dall'uso e dichiarazione di inagibilità.**

1. Il comune, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. L'ordinanza di cui al primo comma 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 presente regolamento e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il responsabile del servizio può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a. condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da costituire pericolo per l'incolumità degli occupanti;
  - b. alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - c. insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima =  $28 \text{ m}^2$  per alloggio), o di altezza ( $h$  minima = 2,20 mt.);
  - d. insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - e. mancata disponibilità di acqua potabile;
  - f. assenza di servizi igienici;
  - g. mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il comune ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

## TITOLO XII - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 123 - Norme transitorie.

1. Le norme del presente R.E.C. non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore, che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.

### Art. 124 - Tutela dei dati personali.

1. Il comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675, e successive modifiche.

### Art. 125 - Norme abrogate.

1. Il presente regolamento sostituisce il precedente regolamento edilizio ed in generale con la sua entrata in vigore sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

### Art. 126 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

1. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento, con particolare riferimento alle altezze, ai requisiti di illuminazione e/o aerazione e a tutte le altre condizioni e dotazioni igieniche sanitarie dei vari locali, sono tenuti ad adeguarvisi in caso di demolizione e ricostruzione.
2. Per tali fini, tutti gli edifici esistenti nelle varie zone di Piano, ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all'espropriazione, ovvero vincoli di conservazione, (ivi compresi tutti gli edifici ricadenti nei centri storici), possono essere soggetti ad interventi di trasformazione edilizia-urbanistica (ivi compresa la demolizione e ricostruzione) e mantenere il loro attuale volume edificabile, o calcolato a norma del presente regolamento, a condizione che : le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli esistenti.
3. Nel caso che nella ricostruzione sia possibile aumentare la distanza dai confini, dagli edifici e dagli spazi pubblici (in primo luogo dalla via pubblica), fermo restando il mantenimento della superficie edificabile, è possibile la modificazione delle sagome dei profili e degli ingombri a terra a condizione che non sia aumentata l'attuale altezza se superiore a quella massima consentita dalle norme per la zona di Piano.
4. Oltre a quanto sopra:
  - a. Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento gli interessati devono provvedere:
    - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovvisti;
    - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
    - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo;
  - b. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio debbono essere eliminati:
    - i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art.18 della L. n.166/1975;
    - i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di anti gabinetto;
    - i gabinetti comuni a più appartamenti;
    - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
    - i gabinetti con tubazione di scarico visibile da spazi pubblici.
5. In caso d'inadempienza l'Amministrazione interviene secondo le leggi in vigore.

### **Art. 127 - Individuazione delle unità organizzative.**

1. Ai sensi dell'art. 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241, le unità organizzative competenti e responsabili dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonché dell'adozione del provvedimento finale, vengono designate come dal prospetto che segue:

Num. d'ord.	OGGETTO	Settori di intervento	Unità organizzativa

### **Art. 128 - Termine per la conclusione dei procedimenti.**

1. I termini per la conclusione dei procedimenti relativi all'applicazione del presente regolamento, come voluto dall'art. 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, vengono fissati come dal seguente prospetto:

Num. d'ord.	INTERVENTI	Giorni utili decorrenti dalla richiesta

### **Art. 129 - Pubblicità del regolamento.**

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.
2. Copia del presente regolamento, a cura del segretario comunale, è inviata:
  - c. a tutti i consiglieri comunali e agli eventuali assessori esterni in carica;
  - d. ai segretari delle commissioni consiliari;
  - e. a tutti i responsabili dei servizi comunali.
3. L'invio di cui al precedente comma, è ripetuto ad ogni rinnovo dei consigli e commissioni.

### **Art. 130- Casi non previsti dal presente regolamento.**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
  - a) le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali;
  - b) lo statuto comunale;
  - c) gli altri regolamenti comunali in quanto applicabili;
  - d) gli usi e consuetudini locali.

### **Art. 131 - Rinvio dinamico.**

1. Le disposizioni del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

### **Art. 132- Sanzioni.**

1. La sanzione prevista in corrispondenza di ciascun articolo non trova applicazione quando la violazione è riconducibile nella disciplina di norma di legge statale o regionale, da queste ultime sanzionate.
2. In relazione al disposto dell'art. 16, comma 1, della legge 24 novembre 1981, n. 689, come modificato dall'art. 52 del D.lg. 24 giugno 1998, n. 13, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo o, se più favorevole, il doppio del minimo della sanzione prevista dai singoli articoli.
3. Per quanto non previsto dal presente articolo, trova applicazione la legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni.

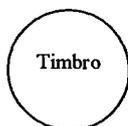
**Art. 133 - Entrata in vigore.**

1. Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale in conformità alle disposizioni della Legge 18/83 e successive modifiche. Copia del Regolamento approvato è trasmesso entro 10 giorni dall'esecutività dell'atto di adozione alla Provincia che può chiederne il riesame entro 45 giorni.
2. Ove la Provincia non abbia chiesto il riesame nel termine previsto dal comma precedente, il Regolamento Edilizio viene approvato definitivamente dal Consiglio Comunale ed entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.
3. Il presente Regolamento Edilizio si compone di n. 77 pagine (compresa la presente).

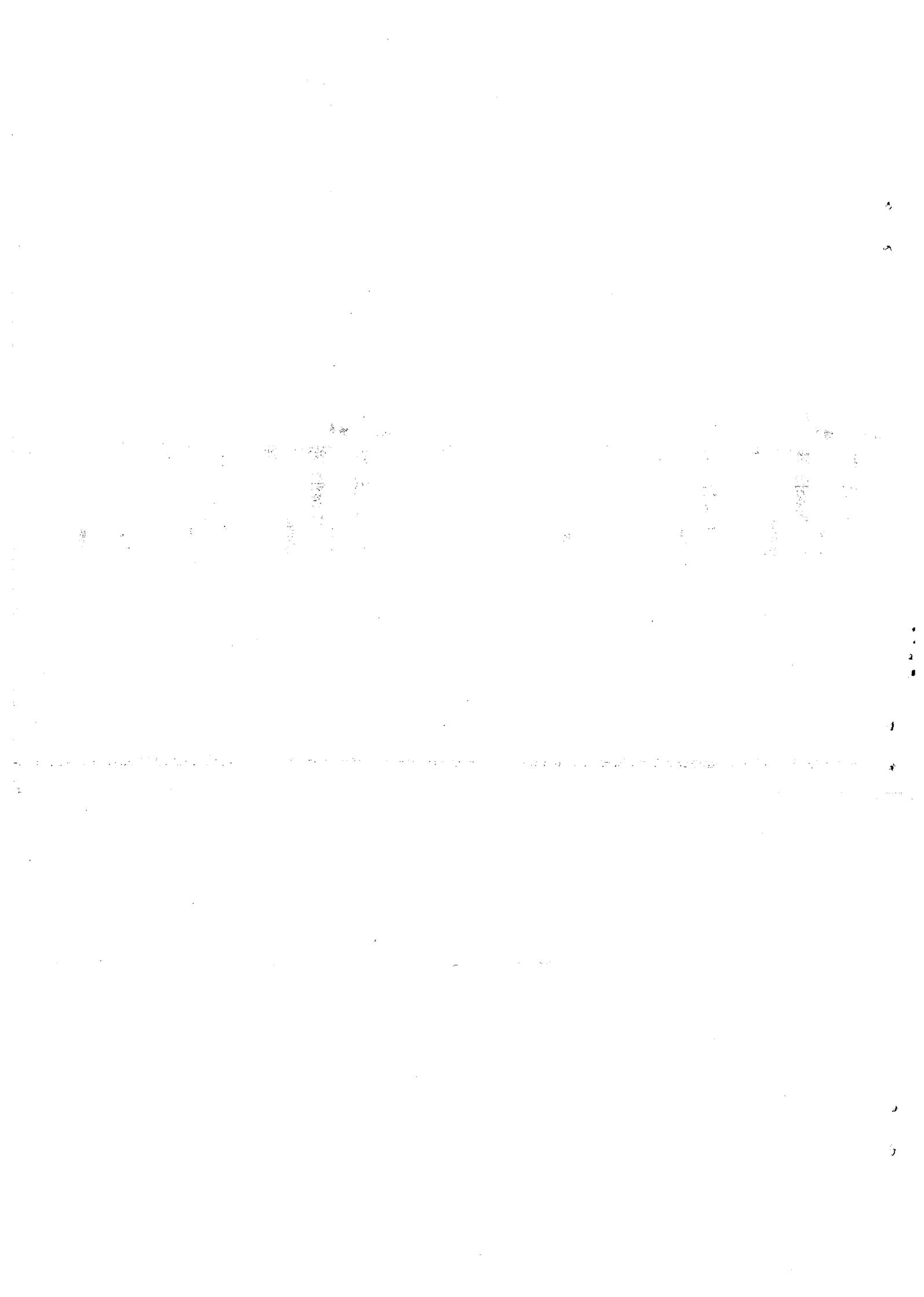
Il presente regolamento:

- è stato deliberato dal consiglio comunale nella seduta del ..... con atto n. ....;
- è stato pubblicato all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal ..... al ..... con la contemporanea pubblicazione, allo stesso albo pretorio ed in altri luoghi consueti, di apposito manifesto annunciante la detta pubblicazione;
- è entrato in vigore il .....

Data .....



Il Segretario comunale.



Di identificare responsabile del procedimento relativo al presente atto IL Geom. Gustavo FASCIOCCO Area – “Tecnica Sportello Unico Per L’Edilizia”.

Il presente verbale, salva l’ulteriore lettura e sua definitiva approvazione della prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to ( Dott. Antonio TORBIDONE )

f.to ( Dr. Antonio FABRI )

Il sottoscritto, visti gli atti d’ufficio,

A T T E S T A

- che la presente deliberazione:

è stata affissa all’albo pretorio Comunale il giorno 08 LUG. 2005, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art.124, c.1, del T.U. 18.08.2000, n°267);

Dalla residenza comunale li 08 LUG. 2005



Il Messo Comunale  
f.to (Francesco Di Battista)

Albo Prot. n° 394

Il sottoscritto, visti gli atti d’ufficio,

A T T E S T A

- che la presente deliberazione:

-  E’ divenuta esecutiva il giorno 08 LUG. 2005;  
 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ( art.134, c.3, del TUEL n°267/2000);  
 in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 comma 4 TUEL;  
 E’ stata affissa all’albo pretorio comunale, come prescritto dall’art.124, c.1, del T.U. n.267/2000, per quindici giorni consecutivi dal

Dalla Residenza Comunale, li 08 LUG. 2005

Il Messo Comunale  
f.to: (Francesco Di Battista)

E’ copia conforme all’originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza comunale, li

08 LUG. 2005



Il Responsabile dell’ Area  
Segreteria e Organizzazione  
~~IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO~~

E DEL PROCEDIMENTO AMM.VO  
(Sig. Francesco Marziani)



1114612 f 2  
DA 18781 20 1  
1114612 f 2