

REGOLAMENTO
EDILIZIO

COMUNE
DI
CORLETO PERTICARA

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento edilizio disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo e del sottosuolo del territorio comunale; ovverosia, detta norme per l'esecuzione di tutte quelle opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.

In particolare stabilisce le modalità costruttive da osservarsi per l'esecuzione di opere riguardanti:

- le nuove costruzioni;
- il patrimonio edilizio esistente;
- le aree esterne agli edifici, ovvero le pertinenze private (sistemazioni, recinzioni e simili).

con specifico riferimento alle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e relativi annessi.

Art. 2

Obbligo di Permesso di costruire o di Denuncia d'Inizio di Attività

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo o sottosuolo deve presentare all'Amministrazione Comunale:

- a) domanda per ottenere il "*Permesso di costruire*" per tutti gl'interventi che configurano una apprezzabile trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- b) "*Denuncia d'Inizio di Attività*", per gl'interventi irrilevanti ai fini dell'apprezzabilità della trasformazione urbanistica ed edilizia indotta.

Art.3

Disposizioni sovraordinate e norme integrative del regolamento

Sono norme *sovraordinate* al presente regolamento:

- il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380
- la legge regionale 11 agosto 1999 n. 23 -Tutela Governo ed Uso del Territorio-.

Sono norme *integrative*:

- il Regolamento Urbanistico vigente;
- i Piani Attuativi vigenti.

TITOLO II
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 4
Attività edilizia libera

In conformità alle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria e cioè quelli che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli edifici;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- e) le demolizioni di opere abusive, ordinate in applicazione dell'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- f) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, eseguite in aree esterne od interne all'Ambito Urbano.

Art. 5
Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal R.U. come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) “ “ “ straordinaria;
 - c) “ “ restauro e di risanamento conservativo;
 - d) “ “ ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parte di esse,
- così come definiti dall'art.31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Gl'interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

CAPO II

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 6

Interventi subordinati a Permesso di costruire

Sono subordinati al “Permesso di costruire” oneroso o convenzionato oppure gratuito, secondo quanto disposto dalle norme vigenti, i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni e ricostruzioni (ivi compresi prefabbricati, palloni in plastica pressurizzati e strutture assimilabili, purchè a carattere permanente), costruzioni relative ad opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, costruzioni ed impianti relativi all’esercizio dell’attività estrattiva, costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi sul patrimonio edilizio esistente, identificabili come interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, delle superfici, della sagoma o dei prospetti degli edifici preesistenti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso;
- d) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali, sia da parte di privati sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
- e) esecuzione di scavi o rilevati di qualsiasi tipo, salvo le opere di escavazione per la ricerca di acque soggette ad autorizzazione;
- f) esecuzione di opere di consolidamento e di sostegno dei terreni;
- g) predisposizione di spazi e di urbanizzazioni per campeggi, per impianti turistici e per il tempo libero;
- h) realizzazione di cappelle ed edicole funerarie;
- i) stazioni di servizio carburanti.

Art. 7

Caratteristiche del Permesso di costruire

Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed oneroso e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 8

Soggetti aventi diritto al Permesso di costruire

Hanno titolo a richiedere il Permesso di costruire:

- 1) il proprietario dell’area edificabile;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell’art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell’edificio;
- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell’art. 955 del codice civile);
- 4) l’enfiteuta (ai sensi dell’art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di chiedere il Permesso di costruire solo nell’ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere il Permesso per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;

5) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrorodotti, acquedotti.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 2 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere il Permesso di costruire, nei limiti sopra specificati, a richiesta dell'Amministrazione comunale, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale competente o atto notorio ai sensi dell'art. 4, l. 15/68.

Può ancora richiedere il Permesso di costruire:

6) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

Per dimostrare il proprio titolo, l'interessato deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere il Permesso di costruire:

7) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- colui che richiede un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;

8) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:

- il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Per i soggetti elencati ai punti 7 e 8, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Art. 9

Trasferimento del Permesso di costruire ad altro titolare

Il Permesso di costruire non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferito solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura dell'atto al Comune. Quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto del Permesso deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti i titoli descritti all'art. 8.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel Permesso di costruire, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi del successivo art. 14.

Art. 10

Presupposti per il rilascio del Permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, del presente Regolamento Edilizio, nonché della disciplina urbanistico-attuativa vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o

alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, é sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia perde la sua efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero quattro anni, nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici

Art. 11

Competenza al rilascio del Permesso di costruire

Il permesso di costruire é rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

Art. 12

Permesso di costruire speciale : deroghe

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga esclusivamente per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

L'interesse pubblico dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo Permesso di costruire.

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 del R.U. e degli strumenti urbanistici attuativi, 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.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

La domanda di Permesso di costruire, per il quale si renda indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione del R.U. o degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la deroga richiesta.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli seguenti.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Successivamente al parere dell'Ufficio e della Commissione edilizia si pronuncia il Consiglio

comunale che, approvando il progetto, darà attuazione all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme del R.U. e dal presente regolamento.

Intervenuta l'anzidetta approvazione, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico rilascerà il richiesto Permesso di costruire in deroga.

Art. 13

Permesso di costruire speciale : lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione, prescritta dalla legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e nelle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme, intercluso fra lotti già edificati

Il rilascio del relativo Permesso di costruire speciale, oltre che ad ottemperare al rispetto dei requisiti che caratterizzano l'emanazione di tale atto, è soggetto alle disposizioni procedurali previste per il Permesso di costruire ordinario. di cui ai successivi articoli.

Art. 14

Efficacia temporale, decadenza del Permesso di costruire - Proroga dei termini di ultimazione dei lavori

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non potrà superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito é subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 15

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Salvo le esenzioni di cui al comma 3 dell'articolo 16, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione é corrisposta al Comune all'atto del

rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, é corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria é stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-*quinquies*, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con scadenza quinquennale, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri con i prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il costo di costruzione per i nuovi edifici é determinato periodicamente con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla Regione a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione é adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni, della loro destinazione d'uso ed alla loro ubicazione.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti il costo di costruzione é determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), il Comune ha facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni.

Art. 16

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire é ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione prevista dal successivo articolo 17.

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione é pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché l'immobile possenga i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non é dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela

artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazioni.

Art. 17 **Convenzione**

Il rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con la quale il titolare del permesso assume impegno nei confronti del Comune in ordine:

- a) alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 18 **Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri regionali, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché di una eventuale quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 16, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata

con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 19

Domanda di Permesso di costruire

La domanda di Permesso di costruire, redatta su carta legale ed indirizzata all'Amministrazione Comunale, deve contenere:

- 1) l'oggetto della domanda;
- 2) generalità, indirizzo codice fiscale del richiedente;
- 3) nome e cognome del progettista, codice fiscale e numero di iscrizione all'Albo professionale cui appartiene il progettista.

Art. 20

Documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire

La domanda di Permesso di costruire, è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o da uno dei soggetti legittimati, ai sensi dell'articolo 8, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della L. 28-1-1977, n. 10 per l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.

Alla domanda per le **nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni** deve essere allegato il relativo progetto composto di norma da:

- 1) mappa catastale con proprietà confinanti;
 - estratto foglio catastale con l'individuazione delle particelle interessate
 - estratto tavole corrispondenti del R.U.tutti di data non anteriore a 60 giorni;
- 2) una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - sagome degli edifici o manufatti da realizzare
 - edifici esistenti;
 - strade e piazze con toponomastica
 - quote altimetriche o curve di livello
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
 - numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti
 - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavolari - catastali, ecc.);
- 3) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - edificio o manufatto progettato
 - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso
 - quote altimetriche del terreno esistente
 - dimensioni dei cortili
 - schema del sistema di fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale
 - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare

- o da porre a dimora;
- 4) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2) da cui risultino:
 - profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
 - 5) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
 - aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;
 - 6) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
 - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
 - spessore reale dei solai compreso pavimento ed intonaci
 - eventuale intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
 - 7) prospetti in scala 1:100:
 - devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali nonché - nelle zone in serie chiusa - i prospetti degli edifici confinanti.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali **relativi a scavi, rinterrì, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee**, con opere che comportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere di norma:

- 1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - strade e piazze con toponomastica
 - quote altimetriche o curve di livello
 - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento
 - edifici esistenti sulle aree circostanti
 - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
 - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
- 3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2), dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla **costruzione o modifica di strade** e relativi manufatti devono comprendere di norma:

- 1) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;

- 2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - tracciato di progetto
 - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
 - strade e piazze con toponomastica
 - quote altimetriche o curve di livello
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale
 - individuazione delle sezioni
 - quote altimetriche
 - asse della fognatura e diametri relativi;
- 4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
 - sezioni
 - distanze parziali e progressive
 - quote terreno e quote di progetto
 - livellette
 - rettifili e curve
 - fognatura stradale e diametri relativi;
- 5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
 - area di occupazione
 - quote di terreno e quote di progetto
 - dimensione della sede stradale
 - sezioni di scavo e di riporto
 - manufatti
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
- 7) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

- 1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
 - edifici esistenti
 - strade e piazze con la toponomastica
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
 - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;
- 3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

Potrà essere presentata od eventualmente essere richiesta una descrizione dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livello.

I progetti per la collocazione di ***impianti tecnologici fissi***, devono comprendere:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;
- 3) relazione tecnica - illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici progettuali relativi all'esercizio di ***attività estrattive*** sono diversi a seconda che si tratti di una cava di monte o di piano.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alle ***cave di monte*** devono comprendere di norma:

- 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
- 2) planimetria in scale 1:25000 (IGM) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli idrogeologico, forestale, ambientale, militare e demaniale);
- 3) relazione geologica costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava ed in scala non inferiore a 1:10.000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geo-morfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni), idrologiche, idrogeologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
- 4) Piano di coltivazione costituito da:
 - a) relazione tecnica illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e scarico;
 - b) rilievo planoaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:500;
 - c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore ad 1:100;
- 5) progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
 - a) relazione tecnica dalla quale risultino le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati; la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi e le modalità ed il costo delle opere di sistemazione (al fine della determinazione delle garanzie finanziarie);
 - b) carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di influenza della cava;
 - c) carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto b), in scala inferiore a 1:2000 (con sviluppi a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione);
- 6) programma economico finanziario illustrante la previsione della produzione media annua, le caratteristiche del materiale e la sua destinazione, i sistemi e le fasi di lavorazione in relazione alle macchine utilizzate e alle unità lavorative impiegate, ecc;
- 7) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio.

I grafici di progetto relativi alle ***cave di piano o in alveo fluviale*** devono comprendere di norma:

- 1) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 od 1:2000 (in data non anteriore a mesi sei);
- 2) planimetria in scala 1:250000 (IGM) con localizzazione della cava ed indicazione degli eventuali vincoli vincolo idro-geologico e forestale, ambientale, militare, di rispetto;
- 3) inquadramento geologico costituito da:
 - a) relazione tecnica in cui vengono descritte le condizioni geologiche, litologiche, geomorfologiche, idrologiche, con particolare riferimento alle possibilità di interferenze con il reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
 - b) carta geologica e geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10.000, estesa all'area di influenza della cava (e relative sezioni);
 - c) carta idrologica e idrogeologica in scala non inferiore a 1:10.000 con indicazione del livello di falda massimo e minimo; della direzione, senso di movimento e bacino di alimentazione della falda stessa; con indicazione delle sorgenti, del reticolo idrografico, dei pozzi di presa di acquedotti, dei pozzi privati, industriali e agricoli;

4) piano di coltivazione costituito da:

- a) relazione tecnica contenente la valutazione documentata della consistenza del giacimento e la stratigrafia dello stesso; le fasi temporali di sfruttamento; le modalità di coltivazione; la localizzazione delle discariche e le modalità di accumulo delle stesse. Per quanto riguarda le coltivazioni, dovranno essere illustrati in particolare i piani di sviluppo della cava, con indicazione delle profondità massime di escavazione, delle gradonature e delle relative scarpate; dovranno essere altresì fornite accurate valutazioni circa le interferenze prevedibili sul reticolo idrografico superficiale e sotterraneo;
- b) rilievo planaltimetrico adeguatamente esteso anche all'area circostante alla cava e corredato di un congruo numero di sezioni, in scala non inferiore a 1:500 (eccezionalmente 1:1000), di elementi di geologica, geomorfologia, geoidrologia, con particolare riferimento ai rapporti fra materiale utile e substrato;
- c) colonne stratigrafiche in scala non inferiore a 1:1000.

Gli elaborati da allegare obbligatoriamente alle domande saranno scelti tra quelli degli elenchi innanzi riportati, numericamente limitati a quelli indispensabili per una idonea rappresentazione delle opere da realizzare e con contenuti strettamente rapportati all'entità delle stesse.

L'Ufficio Tecnico potrà predisporre apposita modulistica con la quale saranno definiti gli elaborati indispensabili da allegare alle domande in funzione del tipo e dell'entità delle opere da realizzare.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1-6-1939, n. 1089, il titolare dovrà richiedere, preventivamente l'autorizzazione alla competente Soprintendenza ai monumenti ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

Per gli impianti industriali dovrà essere allegata, inoltre, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentato alla Regione (art. 6 D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203).

Art. 21

Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire – Pareri

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 8, va presentata allo Sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali previsti all'art.20 e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla Parte II, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo Sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce il parere della Commissione Edilizia, se previsto.

Avvalendosi dello Sportello unico, acquisisce altresì :

- a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20;
- b) il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio; sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula al Dirigente dell'Ufficio Tecnico una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui

al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato ed, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di modifiche sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 3, il competente Ufficio comunale convoca una Conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito della deliberazione consiliare di cui all'art. 12.

Per le *opere pubbliche comunali* non si procede al rilascio di Permesso di costruire in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo.

Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista (avente idonea abilitazione in relazione all'opera da eseguire) che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che siano stati acquisiti gli eventuali nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 22

Determinazioni sulla domanda di Permesso di costruire - Esposti e ricorsi

Il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, entro quindici giorni dalla proposta di cui all'art. 21, comma 3, ovvero dall'esito della Conferenza di servizi di cui al comma 6 dello stesso articolo. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire dovranno essere indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali del Permesso di costruire, dei relativi elaborati, della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta, può ottenerne copia conforme.

Chi ha interesse può presentare ricorso al TAR contro il rilascio del Permesso di costruire, qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio del Permesso di costruire non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Il rilascio del Permesso di costruire non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

Qualora il Dirigente dell'Ufficio Tecnico decida di negare il Permesso di costruire deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente nel termine sopra indicato.

Avverso la decisione di diniego l'interessato può presentare ricorso al TAR

Art. 23

Varianti al progetto approvato

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare del Permesso di costruire deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'Ufficio tecnico comunale deve verificare, tuttavia, che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Per il rilascio dell'autorizzazione di variante vanno seguite le medesime procedure, gli stessi tempi e modalità definiti all'art. 21 del presente regolamento.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al comma 2 del precedente art. 14.

Qualora le varianti al progetto già approvato non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 31, legge 457/78), non alterino la sagoma e non modificano eventuali prescrizioni del Permesso di costruire originario, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti si può far ricorso alla *Denuncia di inizio di attività* secondo le procedure dei successivi articoli 25 e seguenti.

Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui al Permesso di costruire originario.

Art. 24

Intervento sostitutivo regionale

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire s'intende formato il silenzio-rifiuto.

In tal caso l'interessato potrà, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello Unico che il Dirigente dell'Ufficio Tecnico si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del ricorrente. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato potrà inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al Presidente della Giunta Regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un Commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo s'intende formato il silenzio-rifiuto.

C A P O I I I

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 25

Interventi subordinati a Denunce di inizio attività (d.i.a)

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6.

Qualora gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni della legge 1° giugno 1939, n.1089 o della legge 18 maggio 1989, n. 183 o non siano comunque assoggettati dal R.U. a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche-ambientali o storico-architettoniche, gl'interventi di seguito elencati sono subordinati a semplice Denuncia di Inizio Attività (Art.2 della legge 24 dicembre 1993, n.537):

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Sono altresì sottoposte a 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.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, é subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

É comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di Permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui ai successivi articoli.

Art. 26

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività – Procedure

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare al R.U. ed al Regolamento edilizio vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La Denuncia di inizio attività é corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed é sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata

dell'intervento é subordinata a nuova denuncia. L'interessato é comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia é priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente Ufficio Tecnico comunale convoca una Conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della Conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia é priva di effetti.

La sussistenza del titolo abilitativo é provata con la copia della Denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il Responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 accerti l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità giudiziaria e il Consiglio dell'ordine di appartenenza. É comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

CAPO IV

OPERE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art. 27

Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'Amministrazione Regionale.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

Art. 28

Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 29
Opere urgenti ed indifferibili

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

TITOLO III
ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

C A P O I
ORGANI

Art. 30
Formazione della Commissione edilizia

E' istituita la commissione edilizia così composta:

- Dal Sindaco, che la presiede;
- Dal Responsabile del Settore Tecnico;
- Dal Responsabile dell'istruttoria, se nominato;
- Dal funzionario medico delegato dall'A.S.L.;
- N. 3 membri elettivi, esperti in materia urbanistica – edilizia, di cui almeno un tecnico laureato ed un tecnico diplomato nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due e con due votazione separate, per garantire un componente della minoranza.

Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il dipendente del Comune all'uopo incaricato dal Responsabile del Settore Tecnico.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica anni 5 (cinque).

Durante la sua prima seduta la Commissione edilizia nomina a maggioranza di voti dei presenti un Vice-Presidente da scegliersi tra i membri elettivi.

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

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi.

La Commissione edilizia si riunisce tutte le volte che il Sindaco Presidente lo ritenga necessario.

Art. 31
Competenze della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è l'organo straordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni di particolare complessità e/o di particolare interesse architettonico ed urbanistico, essa esprime pareri sulla legittimità delle trasformazioni richieste, sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate e sul loro armonico inserimento nel contesto urbano.

Il parere della Commissione edilizia è consultivo e va espresso sulle richieste di Permesso di costruire o sulle questioni edilizie che a giudizio insindacabile del Dirigente del Settore Tecnico o della Giunta Comunale rientrano nelle categorie di eccezionalità di cui al primo comma.

Il parere negativo va debitamente motivato.

I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di n. 4 (quattro) membri in prima convocazione e di n. 3 (tre) membri in seconda convocazione.

CAPO II UFFICI

Art. 32 **Sportello unico per l'edilizia**

L'Ufficio denominato Sportello Unico per l'edilizia cura tutti i rapporti fra il privato e l'Amministrazione e, ove occorra, con le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso o di Denuncia di inizio attività.

Le modalità organizzative e gestionali dello Sportello Unico sono disciplinate con l'apposito Regolamento approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 1 agosto 2003.

Art. 33 **Responsabile dello Sportello Unico – Competenze**

Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 494/93, così come modificata dal comma 60 dell'articolo 2, della legge n. 662/96 (ulteriormente modificata dalle leggi n. 30/97 e n. 135/97) e ai sensi dell'articolo 51 della legge n. 142/90, così come modificato dall'articolo 6, comma 2° e 3°, della legge n. 127/97 spettano al Responsabile dello Sportello Unico il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi i Permessi di costruire e le autorizzazioni di agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica.

Ai sensi del richiamato articolo 4, legge n. 493/93 e della legge n. 241/90, articoli 4, 5, 6 il Responsabile dello Sportello Unico esperisce l'istruttoria in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal Sindaco (o assessore delegato).

Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della legge n. 81/93 inerenti attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.

Le domande di permesso di costruire o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Sindaco nella sua qualità di capo e rappresentante dell'Amministrazione.

Spetta al Sindaco la presidenza della Commissione edilizia in quanto Organo consultivo dell'Amministrazione comunale in materia edilizio-urbanistica nominato dal Consiglio. In virtù di ciò le comunicazioni del Responsabile dello Sportello Unico sull'eventuale non corretto funzionamento della commissione edilizia vanno indirizzate al Sindaco.

CAPO III PROCEDURE

Art. 34 **Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni**

La Commissione edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le

motivazioni riportate almeno in forma sommaria, i pareri espressi, nonché le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura “ESAMINATO dalla Commissione edilizia” completando con la data e la firma del Presidente.

TITOLO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO I ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 35

Apertura e organizzazione del cantiere

Il titolare del Permesso di costruire è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l’inizio dei lavori comprese le operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, idrauliche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 626/94, dal D. Lgs. n. 494/96 (e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.

Sono tenuti all’osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall’assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Art. 36

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d’impiego e di risulta

Ove per l’esecuzione di opere sia necessaria l’occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l’interessato deve presentare apposita domanda alla Amministrazione Comunale ed ottenere l’autorizzazione.

La domanda deve precisare l’ubicazione, la durata e lo scopo dell’opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.

L’occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L’occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d’impiego e per il tempo strettamente necessario all’impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del provvedimento potrà subordinare il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che verrà restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art. 37

Custodia del cantiere

La custodia del cantiere deve essere effettuata dall'impresa esecutrice dei lavori, a mezzo di persona di pieno affidamento, competenza e responsabilità.

Art. 38

Documenti da conservare in cantiere

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del lavoro, ecc.):

- a) il Permesso di costruire, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito alla Regione ai sensi della legge 1086/1971;
- c) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

Art. 39

Tabella da esporre all'ingresso del cantiere

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero del Permesso di costruire, ovvero gli estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività ed i nominativi del titolare del Permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

Art. 40

Direttore dei lavori e costruttore

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di costruire deve notificare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria anche per le opere eseguite dai privati.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'osservanza sia delle norme di legge generale e di regolamento, anche delle modalità esecutive eventualmente fissate nel Permesso di costruire.

Art. 41

Comunicazioni da farsi nel corso dei lavori

Il titolare del Permesso di costruire è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico:

- all'inizio dei lavori, per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare del Permesso di costruire, il direttore e l'assuntore dei lavori, quest'ultimo obbligato a fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per effettuare le verifiche.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del Permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel Permesso di costruire.

Art. 42

Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere comunicato con lettera raccomandata o tramite consegna personale all'ufficio protocollo comunale.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

Art. 43

Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 41 deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art. 44

Termine dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei per richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa vanir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.

Art. 45

Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma di qualsiasi cittadino, nonché le precauzioni necessarie per tutelare il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
- l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del Permesso di costruire di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

Art. 46

Collaudi

- a) *Collaudo statico*. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
- b) *Collaudo delle opere di urbanizzazione*. Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.
- c) *Collaudo dell'impianto termico*. Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976 art. 10.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare del Permesso di costruire.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

C A P O I I

VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

Art. 47

Attribuzioni degli Uffici – competenze

L'Amministrazione comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

Il Responsabile dell'ufficio competente, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il Responsabile dell'ufficio competente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Responsabile dell'Ufficio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il Permesso di costruire ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale, al Sindaco ed al Responsabile dell'Ufficio Tecnico che verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

TITOLO V ABITABILITA' - AGIBILITA' - UTILIZZO

Art. 48

Opere soggette ad autorizzazione di agibilità Domanda di autorizzazione e documenti a corredo

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.

La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato.

La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere presentata dal titolare del Permesso di costruire nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata all'Amministrazione comunale, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare del Permesso di costruire che ha realizzato l'opera;
- estremi del suddetto Permesso di costruire;
- esatta ubicazione e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'agibilità.

Alla domanda vanno *obbligatoriamente* allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura

metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte dell'Ufficio regionale dell'avvenuto deposito del certificato stesso;

- b) dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione;
- c) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile.

Deve essere inoltre allegata la seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 Kcal/ora;
- 2) dichiarazione congiunta del progettista costruttore e del direttore dei lavori di cui all'art. 17 della legge n. 373/1976;
- 3) autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale a sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art. 9 del sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n. 175;
- 4) certificato rilasciato dall'ufficio regionale competente attestante, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 64/1974, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme di edilizia antisismica (L.R. n° 38/97);
- 5) nulla-osta dei VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
- 6) dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L.46/90.

Art. 49

Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità

A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere il permesso di agibilità, sia se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, sia se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di agibilità eventualmente disponendo sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare Permesso di costruire per le opere realizzate;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nel Permesso di costruire;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. Quanto sopra é attestato nella relazione del direttore dei lavori che risulta obbligatoriamente allegata alla domanda di agibilità.

Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli allegati previsti dal precedente articolo 47, comma 5, lettere a) e b) e degli altri documenti eventualmente richiesti da norme di legge, l'abitabilità si intende rilasciata tacitamente per silenzio-assenso qualora il Comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione dei termini o il rigetto della domanda per incompletezza della documentazione.

Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile dell'ufficio competente dichiara la non agibilità dell'immobile.

Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.

Il titolare del Permesso di costruire, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione all'agibilità deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi del Permesso di costruire e delle eventuali varianti;
- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità al Permesso di costruire e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'agibilità.

In caso di diniego dell'agibilità, il Responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare del Permesso di costruire le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Art. 50 Utilizzazione abusiva di costruzioni

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al primo comma dell'art. 47, prive dell'autorizzazione di agibilità, sono denunciati all'Autorità giudiziaria.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di agibilità, il Responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il Responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'Autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Responsabile dell'ufficio competente può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Art. 51 Dichiarazione di inagibilità

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il Responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inagibile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.

T I T O L O V I **PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE**

C A P O I **IGIENE**

Art. 52

Igiene dell'ambiente

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

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

Art. 53

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza almeno pari ad un ventesimo della sua altezza.

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

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 54

Isolamento acustico

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

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un'adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, ecc.).

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

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

Art. 55

Contenimento del consumo di energia negli edifici

La legge 9 gennaio '91, n. 10 e il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26-8-93, n. 412 regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge 10/91, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro

servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91

Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Una copia della documentazione va conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia della documentazione va restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

Certificazione delle opere e collaudo

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Controlli e verifiche

Il comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina la sospensione dei lavori.

In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

Art. 56

Rifornimento idrico

1) USI CIVILI

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale,

distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2) USI INDUSTRIALI

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n. 319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la terebrazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

Art. 57

Allacciamento alla rete del gas

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI-7129-72 per gli impianti per uso domestico di potenza non superiore a 35 KW e le norme di cui al D.M. 12-4-96, per gli impianti di potenza superiore a 35 KW..

Art. 58

Impianti elettrici

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5-3-90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92 e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Art. 59

Ventilazione meccanica

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero, negli edifici con più di cinque piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

CAPO II

TUTELA DELL'AMBIENTE

Art. 60

Eliminazione di fumi e vapori- Immissioni nell' atmosfera

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di fumi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

L'Amministrazione comunale può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIA, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento produttivo esistente nel territorio comunale.

Art. 61

Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai, delle singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti.

Il manufatto per il deposito bottini dovrà essere costruito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da

porte metalliche. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protetto con reticelle antimosca.

Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

E' vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione.

C A P O I I I

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 62

Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in gronda superiore a 12 m. dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendio di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987, n. 246.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982.

Art. 63

Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 KW (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locali), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

Art. 64

Autorimesse

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 1°-2-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

C A P O I V

PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 65

Normativa antisismica

Essendo il territorio comunale classificato “Zona sismica S=2” per la nuova edificazione e per la ristrutturazione degli edifici esistenti sono obbligatorie le norme e le prescrizioni di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684 alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 e al D.M. 16 febbraio 1996 per le costruzioni in zona sismica.

Art. 66

Norme tecniche di buona costruzione

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dalla legge 25 novembre 1962, n. 1684, della legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché dal D.M. 16 gennaio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987.

Per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1988. Le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica sono soggette alle norme del D.M. 9 gennaio 1996.

Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996.

C A P O V

REQUISITI DEI LOCALI

Art. 67

Classificazione dei locali – Definizioni

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

I locali si classificano come segue:

- 1 - locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:
 - A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
 - B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
 - C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).

2 - locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:

- A) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
- B) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
- C) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

Art. 68

Requisiti minimi dei locali e degli alloggi

Negli edifici residenziali, gli alloggi di norma debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 18 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975).

Qualora s'intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato o della Regione, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio al netto dei muri perimetrali ed interni, non può superare i mq. 95 oltre mq. 18 per posto macchina.

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 45.

Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo - soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali di cui al precedente articolo 66 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi paragrafi.

Altezza:

a) Locali di categoria 1/A: altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.

Qualora si intenda usufruire delle agevolazioni di cui alla legge n. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,40.

b) Locali di categoria 1/B: altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 e non superiore a m. 2,70 a sensi della richiamata legge n. 457/1978.

c) Locali di categoria 1/C e 2/C: altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala. I locali destinati a garage singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i m. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.

d) Locali di categoria 2/A: l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 3,50, ad eccezione degli interventi per il recupero dei piani interrati o seminterrati esistenti, per i quali, a norma della L.R. n.5 del 26/01/1998, è ammessa l'altezza minima di m.2,70.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima intera utile deve essere portata a m. 4,50.

e) Locali di categoria 2/B: altezza minima netta m. 2,70.

Dimensioni e dotazioni:

a) Locali di categoria 1/A: le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.

b) Locali di categoria 1/B: nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.

c) Locali di categoria 2/A: nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.

Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dal Piano commerciale.

d) Locali di categoria 2/C: per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n. 384/1978.

Illuminazione e ventilazione.

a) Tutti i locali appartenenti alla categoria 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975, ad eccezione degli interventi di recupero dei locali interrati o seminterrati esistenti, da destinare esclusivamente agli usi 2/A e 2/B, per i quali, a norme della L.R. n.5/98, sono ammissibili aperture per la ventilazione naturale non inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento o in mancanza sia prevista la realizzazione di un impianto di ventilazione forzata per un ricambio d'aria pari a quello richiesto per una ventilazione naturale.

b) Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
- 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B.

Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve essere unicamente asservito a tale locale.

Art. 69

Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine

1) Piani interrati.

Sono considerati interrati i piani che sviluppano al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio una superficie laterale controterra per una percentuale superiore ai 2/3 della superficie laterale totale.

I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per uso terziario e/o commerciale a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

2) Piani seminterrati.

Sono considerati seminterrati i piani che sviluppano al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio una superficie laterale controterra per una percentuale inferiore ai 2/3 della superficie laterale totale.

I locali seminterrati possono essere utilizzati esclusivamente per uso terziario e/o commerciale, a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento

dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.

Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

3) Sottotetti.

Sono considerati sottotetto i locali sovrastanti l'ultimo piano degli edifici sotto le falde del tetto.

I locali sottotetto possono essere destinati ad uso residenziali, purchè siano rispettate almeno le condizioni di abitabilità previste dall'art 4 della L.R. 26 gennaio 1998 n. 5.

4) Chiostrine o cavedi.

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi chiostrine o cavedi.

5) Cortili.

Si definisce cortile lo spazio delimitato da fabbricazione lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare a ventilare anche locali abitabili, come definiti nel precedente articolo 68.

I cortili devono avere una superficie non inferiore a 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sia del P.R.G. che dei piani attuativi del P.R.G. stesso.

E' ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Per i cortili da realizzare su confini di altra proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese, una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a ml. 1,80.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purchè la sporgenza degli stessi non superi 1 ml. 1,20, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.

I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

Art. 70

Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della legge n. 118/1971, D.P.R. n. 384/1978, della legge 9-1-89, n. 13 e del D.M. 14-6-1989, n. 236 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate e della circolare esplicativa 22 giugno 1989, n. 1669/U.L..

Art. 71

Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.

L'ufficio comunale competente, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

C A P O V I

EDILIZIA RURALE

Art. 72

Impianti a servizio dell'agricoltura

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 20,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 25,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti.

Le porcilaie devono avere un'altezza min. di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame di stare dalle abitazioni di almeno 20 m.. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 20 m.

In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato almeno un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m.

Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.

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

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- d) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

Art. 73

Letamai e concimaie

I letamai e le concimaie sono ammesse solo nelle zone agricole.

Esse saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

Saranno costruite con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

Gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.

Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei fossetti.

C A P O V I I

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI - ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 74

Decoro degli edifici

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

A tale riguardo, il Responsabile dell'ufficio competente, su conforme parere della Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'ufficio competente, su conforme parere della Commissione edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Responsabile dell'ufficio competente, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante a falde piane con sovrastante manto di tegole o coppi in laterizio

Soltanto in casi eccezionali di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno nonché le coperture a terrazza.

Art. 75

Decoro degli spazi

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede intorno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

A tal riguardo, il Responsabile dell'ufficio competente, su conforme parere della Commissione edilizia,

ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile dell'ufficio competente, su conforme parere della Commissione edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Responsabile dell'ufficio competente, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 76 Strade

A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:

- se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
- se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

Per quanto riguarda le recinzioni, si veda il successivo art. 88.

Art. 77 Tinteggiature

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

I materiali di rivestimento e le tinte devono essere preventivamente approvato dalla Commissione edilizia.

E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.

Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

Art. 78 Elementi aggettanti

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti

maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.

Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'oggetto deve distare di almeno 0,50 cm. dal filo della cordonata del marciapiede.

Art. 79 **Tende mobili**

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.

La proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. dal filo esterno del marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

Art. 80 **Indicatori, targhe ed insegne**

Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Sono proibite insegne o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.

Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

Non sono ammesse lungo le strade tabelle indicatrici di attività che non siano di evidente interesse pubblico a giudizio della Commissione edilizia.

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Art. 81 **Tabelle stradali e numeri civici**

Il Comune precede alla collocazione di tabelle con la denominazione delle strade ed alla collocazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate.

Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato dopo la richiesta di abitabilità.

Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese delle proprietà, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 82

Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 83

Antenne radiotelevisive e collettori solari

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del Permesso di costruire.

Art. 84

Parapetti, balaustre, ringhiere

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0,10.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore da 1,00 ml.

Art. 85

Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.

Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 2,50 del piano del marciapiede.

E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

Art. 86

Opere di particolare interesse storico-artistico

Le opere di interesse storico artistico o di particolare pregio ambientale, classificate come tali dal R.U., l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, valide fino all'entrata in vigore delle norme dei piani attuativi:

- tutte le strutture a volta o ad arco esistenti devono essere conservate ed opportunamente consolidate;
- tutti gli elementi lapidei esistenti (portali, soglie di balconi e finestre, gradini ecc.) devono essere salvaguardate evitando il loro smontaggio o in caso contrario adottando sistemi di separazione ed individuazione (numerazione) tali da poter procedere ad un rimontaggio identico alla situazione originaria;
- tutti gli elementi architettonici esistenti devono essere recuperati e riutilizzati (mensole di balconi, ringhiere di ferro, ecc.);
- tutti gli elementi decorativi esterni dei fabbricati vanno opportunamente conservati;
- i cordoli di coronamento devono essere realizzati a semi-incasso in modo da salvaguardare i cornicioni esistenti;
- devono essere rispettate le attuali quote di colmo e di gronda delle coperture, salvo i casi in cui, prevedendosi la copertura in coppi di laterizio tradizionali, la linea di colmo deve subire lievi modifiche in altezza per consentire un normale deflusso delle acque senza, tuttavia, superare la pendenza massima del 35% ;
- il manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio deve essere conservato; ogni eventuale integrazione o

riparazione del manto di copertura deve essere fatto con materiale identico a quello preesistente, utilizzando i coppi nuovi per lo strato inferiore disposto a canalette;

- il consolidamento delle murature esterne deve essere realizzato con opportune chiodature ed iniezioni di miscela cementizia, escludendo l'uso esterno di rete elettrosaldata, se a causa dell'aumento di spessore murario viene annullato l'effetto decorativo degli elementi architettonici in rilievo;
- deve essere evitata l'adozione di tiranti a vista, prevedendo l'incasso delle relative piastre di ancoraggio;
- i comignoli devono essere realizzati in muratura del tipo e forme tradizionali, con copertura costituita da coppi sovrapposti;
- per i vani finestre e balconi non è consentito utilizzare ornici in marmo;
- è prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento dei serramenti esistenti e di particolare pregio; in ogni caso dovendo realizzare nuovi infissi questi saranno in legno, con scuri interni, con assoluto divieto di avvolgibili;
- gli aggetti dei balconi devono essere realizzati di dimensione uguali a quelli preesistenti, ripristinando le soglie di pietra e le mensole in ferro lavorato, dove esistenti;
- le superfici esterne delle murature degli edifici devono essere tinteggiate con colori minerali, a base di calce ed ossidi naturali; la gamma di colori utilizzabili è quella derivante dalle terre naturali in armonia con i colori tradizionali e locali;
- i nuovi infissi da realizzare per i vani porte a piano terra devono essere in legno o ferro lavorato, con esclusione delle serrande metalliche;

Le domande per gli interventi da effettuare nel Centro Storico, ivi compresa la manutenzione ordinaria, dovranno essere accompagnate da idonea documentazione fotografica a colori.

C A P O V I I I

MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

Art. 87

Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm., valgono le norme di cui al quinto comma dell'art. 83.

Lungo le strade centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,20.

Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere alberature la larghezza transitabile non

dovrà essere inferiore a 1,20 ml.

In casi particolari il Sindaco può consentire di ridurre la larghezza minima a 1,00, su parere conforme della Commissione edilizia.

E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 10 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Nel centro storico, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,50.

Art. 88

Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

Art. 89

Passi carrai e uscita dalle autorimesse

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno m. 4 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati).

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m. 2,50 se rettilinea.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

Art. 90

Recinzioni

Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di m. 1,80, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 0,60, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai possono essere arretrati dalla linea di recinzione di almeno m. 1,50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

Nelle nuove recinzioni deve venire inserito il vano per il contenimento delle immondizie, in conformità a quanto prescritto nell'art. 60, e se necessario, il vano per i contatori.

Art. 91

Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero

I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.

Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

Art. 92

Parcheggi

Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

TITOLO VII

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

C A P O I
PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 93

Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C)

La domanda per ottenere l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata (P.L.C.), deve essere presentata al Comune e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e del progettista con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Relazione illustrativa del progetto e della sua conformità alle norme urbanistiche vigenti;
- 2) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala adeguata (1:200 o almeno 1:500) con l'indicazione dei capisaldi di riferimento o di orientamento;
- 2a) Indagine geologica;
- 3) Planimetria di progetto nella stessa scala con l'indicazione degli usi previsti per le varie zone e delle relative tipologie edilizie;
- 4) Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5) Tavola numerica dei parametri urbanistici ricavati dal progetto;
- 6) Norme tecniche con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi ecc.;
- 7) Estratto del piano regolatore generale per la zona interessata alla lottizzazione;
- 8) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 9) Planimetria su mappa catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo, previste dello strumento urbanistico vigente;
- 10) Indicazioni della disposizione planovolumetrica degli edifici.

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in 4 copie.

Art. 94

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge n. 847/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in conformità a quanto prescritto nelle norme del P.R.G., oppure è determinata in sede di convenzione, facendo riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione della legge n. 10/1977;
- c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di

- urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 95

Oneri sostitutivi della cessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Art. 96

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il responsabile del procedimento, acquisiti i pareri della Commissione edilizia, sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

La deliberazione di Consiglio comunale costituisce autorizzazione alla lottizzazione, fermo restando che per la realizzazione delle singole opere edilizie, ivi incluse quelle di urbanizzazione, il lottizzante dovrà richiedere specifiche concessioni edilizie.

Art. 97

Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci anni.

Art. 98

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi Progetti relativi - Esecuzione – Controlli

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere sottoposti a richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

Gli uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

Art. 99

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

Art. 100
Permesso di costruire nella lottizzazione

Per la domanda e il rilascio del Permesso di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo II del presente regolamento.

Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della L. 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

Art. 101
Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.

Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare ne abbia fatto richiesta

.C A P O II

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.R.I.P)

Art. 102
Proposta di piano di recupero

Ai sensi dell'art. 30 della L. n. 457/1978, i proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate in base all'art. 27 della citata legge 457/1978, possono presentare piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista, con timbro e numero di iscrizione all'albo professionale.

Alla domanda vanno di norma allegati:

- a) stralcio del piano regolatore con le zone di recupero e con l'indicazione dei limiti del piano di recupero;
- b) planimetria catastale aggiornata dello stato di fatto dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) elenchi catastali delle proprietà (edifici ed aree) comprese nel piano;
- d) documentazione dello stato di fatto, relativo agli elementi costitutivi del tessuto edilizio, attraverso un congruo numero di piante, sezioni, prospetti, fotografie ed altri opportuni sistemi di rappresentazione, atto ad evidenziare gli elementi fisici delle costruzioni, le loro condizioni statico - igieniche, le modalità d'uso in atto ai diversi livelli, gli indici di affollamento, la distribuzione delle proprietà, il titolo di godimento per ciascuna destinazione d'uso;
- e) schemi progettuali, in scala adeguata, che illustrino in maniera dettagliata con riferimento all'art. 31 della legge n. 457/1978, i tipi di intervento previsti per ciascun edificio e gli usi dei nuovi spazi conseguenti agli interventi, con i relativi dati dimensionali. Negli elaborati progettuali si devono esplicitare: gli edifici di

- proprietà degli Enti pubblici nonché gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
- f) schemi progettuali relativi agli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica illustranti il nuovo assetto infrastrutturale, la sistemazione spaziale e dimensionale dei lotti di fabbricazione per i quali si prevedono modifiche;
 - g) planimetria catastale con l'indicazione delle unità minime di intervento di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
 - h) relazione illustrativa comprendente un programma, anche temporale, di attuazione del piano;
 - i) estratto e certificato immobiliare dei terreni interclusi nel piano, nonché eventuale progetto di frazionamento;
 - l) norme tecniche di attuazione;
 - m) bozza di convenzione sottoscritta dai proprietari contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, 5° comma della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 103

Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, corredata da tutti gli elaborati e da tutti i documenti specificati nel precedente articolo 102 va presentata al Comune. Verificata l'esistenza della documentazione prescritta, il Comune rilascia apposita ricevuta, con numero di protocollo e data di arrivo.

L'Ufficio tecnico comunale istruisce la domanda di approvazione verificando:

- la conformità del progetto alle prescrizioni generali e particolareggiata del P.R.G. alle indicazioni dell'eventuale delibera consiliare che delimita le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978;
- la conformità del progetto alle disposizioni del presente Regolamento edilizio;
- la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali concernenti la materia urbanistica in generale, nonché alle disposizioni specifiche attinenti la zona di intervento o la destinazione d'uso alla quale il P.R. è finalizzato.

Nel caso in cui venga verificata la mancanza della documentazione prescritta dal precedente articolo 102 o nel caso in cui si renda comunque necessaria la presentazione di ulteriore documentazione, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato. L'iter della pratica (alla quale viene assegnato un nuovo numero di protocollo) inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione mancante.

Completata l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento lo stesso trasmette la pratica alla Commissione edilizia comunale.

Il responsabile del procedimento dispone anche l'invio del P.R.I.P. alle autorità esterne all'Amministrazione comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla-osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia comunale, il responsabile del procedimento trasmette il P.R.I.P. e la relativa bozza di convenzione corredata dei suddetti pareri, al Consiglio comunale.

Il consiglio comunale approva il P.R.I.P. e la relativa convenzione, tenuto conto dei pareri consultivi degli organi comunali.

TITOLO VIII

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 104

Parametri urbanistici

- 1) *Superficie territoriale.*
La superficie territoriale (St.) è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti;
Vanno esclusi, ai fini del computo della St., le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.
- 2) *Superficie fondiaria - (lotto di pertinenza).*
La superficie fondiaria (Sf) è la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3) *Indice di fabbricabilità territoriale.*
L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui alla precedente definizione.
- 4) *Indice di fabbricabilità fondiaria.*
L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.
- 5) *Rapporto di copertura.*
Il rapporto di copertura (Q) esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).
- 6) *Distanza minima dalle strade.*
La distanza minima di un edificio dalle strade (Ds.) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.
- 7) *Distanza minima dai confini.*
La distanza minima di un edificio dai confini (Dc.) - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, compresi i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.
- 8) *Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*
E' la lunghezza, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio, del segmento intercettato dalle pareti degli edifici antistanti sulla proiezione ortogonale del contorno delle aperture.
- 9) *Edificio.*
Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.
- 10) *Ciglio stradale.*
E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).
- 11) Agli effetti dell'applicazione delle norme di P.R.G. per costruzioni a schiera, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:
 - *Costruzioni a schiera.*
Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.
 - *Costruzioni a sistema lineare.*
Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.
 - *Costruzioni a blocco isolato.*
Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

Parametri edilizi

1) *Superficie coperta.*

La superficie coperta (S_c) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le scale a vista, i poggioli a sbalzo fino 1,50 m., i porticati di profondità non superiori a 1,50, le pensiline e le scale a vista, i poggioli a sbalzo fino 1,50, misurata dalle pareti dell'edificio.

Concorrono alla formazione della superficie coperta: i poggioli, i porticati, le pensiline e gli sporti di gronda per la parte eccedente i ml. 1,50, nonché i bow-window.

2) *Altezza dell'edificio*

L'altezza delle pareti di un edificio (H) non può superare i limiti fissati, per le singole zone omogenee, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti

nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio e la linea di copertura, definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Se l'edificio è coperto a tetto, l'altezza viene misurata:

- dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio, alla linea di gronda, quando la pendenza della falda non supera il 35% ;
- dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio, fino a 1/2 della proiezione verticale del tetto (sia il sottotetto abitabile o meno), quando la pendenza è superiore al 35%.

Nel caso si realizzano abbaini al di sopra della linea di estradosso della copertura, l'altezza viene computata alla linea di gronda della copertura qualora si verificano contemporaneamente tre condizioni:

- 1 - l'abbaino non supera l'altezza di 1,50 ml (altezza computata dalla linea di estradosso dalla copertura dell'edificio alla linea di estradosso dell'abbaino stesso);
- 2 - la lunghezza dell'abbaino non supera la metà del fronte della copertura dell'edificio;
- 3 - l'abbaino non supera la linea di colmo della copertura dell'edificio.

Nel caso in cui tutte e tre le condizioni non si verificano l'altezza dell'edificio viene computata dalla linea di estradosso della copertura dell'abbaino stesso:

Nel caso si realizzino terrazzi interni alla falda di copertura, l'altezza viene computata dal punto di intersezione tra il prolungamento della falda di copertura e la proiezione verticale del prospetto (ovvero alla linea di gronda del fabbricato).

La linea di gronda, ai fini del presente articolo, è definita dalla linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) quando è posta ad una quota superiore all'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto.

Nel caso in cui la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) è posta ad una quota inferiore al l'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto, la linea di gronda è definita da quest'ultima, ovvero dalla quota di calpestio del sottotetto.

Nel primo caso lo sbalzo del solaio di copertura non deve superare ml 1,20; se lo sbalzo del solaio è superiore ad 1,20 ml la linea di gronda coinciderà con la quota dell'intradosso di detto solaio misurata ad una distanza di ml 1,20 a partire dall'incrocio esterno tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

Quando in una parete la linea di terra e la linea di copertura non sono orizzontali o continue, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare il 20% né di due metri, l'altezza massima consentita.

La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima consentita dalle norme urbanistiche della zona.

4) *Volume dell'edificio.*

Il volume di un edificio (V) è la cubatura totale dell'edificio compresa tra la superficie esterna delle murature perimetrali, la superficie del piano di intersezione delle murature perimetrali al livello del marciapiede perimetrale esterno e la superficie dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea media di tali muri.

Sono inclusi nel computo del volume i porticati e le logge per la parte eccedente 1,50 m. di profondità; sono esclusi invece i volumi tecnici. Per volumi tecnici si intendono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio ed essere realizzati nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, nonché i volumi dei sottotetti di altezza media inferiore a ml. 1,80 tra pavimento e intradosso del solaio superiore.

5) *Parete finestrata.*

Per parete finestrata si intende una parete dotata di aperture che consentono l'affaccio o la veduta dai locali classificati nel precedente articolo 66 con 1/A 1/B 2/A 2/B.

Art. 106

Altre definizioni

1) *Interventi di manutenzione ordinaria.*

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, e che non interessino le parti strutturali.

2) *Interventi di manutenzione straordinaria.*

Si intendono 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 d'uso. Sono comprese le opere utili a migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio, quali modificazioni dell'interspazio, realizzazione di isolamento parziali, correzioni dell'assetto distributivo.

3) *Interventi di restauro e risanamento conservativo.*

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementari accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4) *Interventi di ristrutturazione edilizia.*

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5) *Interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.*

Sono 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.

TITOLO IX

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 107

Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento, entra in vigore quindici giorni dopo la data di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.

Art. 108

Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art. 109

Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765 e dell'art. 3 della legge 21-12-1955, n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni e dalle norme regionali in materia.

Art. 110

Sanzioni

Per ogni violazione alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dal combinato disposto dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, m. 689 e dell'art. 107 della Legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934, n. 383, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 o da altre norme speciali.

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI

- Art. 1. Oggetto del regolamento
- Art. 2. Obbligo di Permesso di costruire o di Denuncia d'Inizio di Attività
- Art. 3. Disposizioni sovraordinate e norme integrative del regolamento

TITOLO II INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 4. Attività edilizia libera
- Art. 5. Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

CAPO II PERMESSO DI COSTRUIRE

- Art. 6. Interventi subordinati a Permesso di costruire
- Art. 7. Caratteristiche del Permesso di costruire
- Art. 8. Soggetti aventi diritto al Permesso di costruire
- Art. 9. Trasferimento del Permesso di costruire ad altro titolare
- Art. 10. Presupposti per il rilascio del Permesso di costruire
- Art. 11. Competenza al rilascio del Permesso di costruire
- Art. 12. Permesso di costruire speciale : deroghe
- Art. 13. Permesso di costruire speciale : lotti interclusi
- Art. 14. Efficacia temporale, decadenza del Permesso di costruire - proroga dei termini di ultimazione dei lavori
- Art. 15. Contributo per il rilascio del Permesso di costruire
- Art. 16. Riduzione o esonero dal contributo di costruzione
- Art. 17. Convenzione
- Art. 18. Contributo di costruzione per opere ed impianti non destinati alla residenza
- Art. 19. Domanda di Permesso di costruire
- Art. 20. Documentazione da allegare alla domanda di Permesso di costruire
- Art. 21. Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire- Pareri
- Art. 22. Determinazioni sulla domanda di Permesso di costruire – Esposti e ricorsi
- Art. 23. Varianti al progetto approvato
- Art. 24. Intervento sostitutivo regionale

CAPO III DENUNCIA di INIZIO di ATTIVITÀ

- Art. 25. Interventi subordinati a Denunce di inizio attività (d.i.a)
- Art. 26. Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività – Procedure

CAPO IV OPERE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

- Art. 27. Opere eseguite da amministrazioni dello Stato
- Art. 28. Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali
- Art. 29. Opere urgenti ed indifferibili

TITOLO III

ORGANI - UFFICI - PROCEDURE

CAPO I

ORGANI

- Art. 30. Formazione della commissione edilizia
Art. 31. Competenze della commissione edilizia

CAPO II

UFFICI

- Art. 32. Sportello unico per l'edilizia
Art. 33. Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia – Competenze

CAPO III

PROCEDURE

- Art. 34. Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

CAPO I

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Art. 35. Apertura e organizzazione del cantiere
Art. 36. Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta
Art. 37. Custodia del cantiere
Art. 38. Documenti da conservare in cantiere
Art. 39. Tabella da esporre all'ingresso del cantiere
Art. 40. Direttore dei lavori e costruttore
Art. 41. Comunicazioni da farsi nel corso dei lavori
Art. 42. Inizio dei lavori
Art. 43. Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto
Art. 44. Termine dei lavori
Art. 45. Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del cantiere
Art. 46. Collaudi

CAPO II

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA

- Art. 47. Attribuzioni degli Uffici - Competenza

TITOLO V

ABITABILITA' - AGIBILITA' - UTILIZZO

- Art. 48. Opere soggette ad autorizzazione di agibilità - Domanda di autorizzazione e documenti a corredo
- Art. 49. Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità o di utilizzo
- Art. 50. Utilizzazione abusiva di costruzioni
- Art. 51. Dichiarazione di inagibilità

TITOLO VI

PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE ED ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

CAPO I

IGIENE

- Art. 52. Igiene dell'ambiente
- Art. 53. Isolamento dell'umidità
- Art. 54. Isolamento acustico
- Art. 55. Contenimento del consumo di energia negli edifici
- Art. 56. Rifornimento idrico
- Art. 57. Allacciamento alla rete del gas
- Art. 58. Impianti elettrici
- Art. 59. Ventilazione meccanica

CAPO II

TUTELA DELL'AMBIENTE

- Art. 60. Eliminazione di fumi e vapore. Immissioni nell'atmosfera
- Art. 61. Deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

CAPO III

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

- Art. 62. Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione - Preventivo nulla-osta dei Vigili del Fuoco
- Art. 63. Centrali termiche
- Art. 64. Autorimesse

CAPO IV

PRESCRIZIONI ANTISISMICHE E DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 65. Normativa antisismica
- Art. 66. Norme tecniche di buona costruzione

CAPO V

REQUISITI DEI LOCALI

- Art. 67. Classificazione dei locali - Definizioni
- Art. 68. Requisiti minimi dei locali e degli alloggi
- Art. 69. Piani interrati, seminterrati e sottotetti - Cavedi e chiostrine
- Art. 70. Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 71. Accessibilità - visitabilità - adattabilità degli edifici

CAPO VI

EDILIZIA RURALE

- Art. 72. Impianti a servizio dell'agricoltura
- Art. 73. Letamai e concimaie

CAPO VII

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI - ELEMENTI DI DECORO URBANO

- Art. 74. Decoro degli edifici
- Art. 75. Decoro degli spazi
- Art. 76. Strade
- Art. 77. Tinteggiature
- Art. 78. Elementi aggettanti
- Art. 79. Tende mobili
- Art. 80. Indicatori, targhe ed insegne
- Art. 81. Tabelle stradali e numeri civici
- Art. 82. Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle Aziende erogatrici di servizi pubblici
- Art. 83. Antenne radiotelevisive e collettori solari
- Art. 84. Parapetti, balaustre, ringhiere
- Art. 85. Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate
- Art. 86. Opere in zone di particolare interesse storico artistico

CAPO VIII

MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE

- Art. 87. Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali
- Art. 88. Percorsi ciclabili
- Art. 89. Passi carrai e uscita dalle autorimesse
- Art. 90. Recinzioni
- Art. 91. Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo aperto
- Art. 92. Parcheggi

TITOLO VII

PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

CAPO I

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- Art. 93. Piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)
- Art. 94. Proposta di convenzione
- Art. 95. Oneri sostitutivi della concessione di aree e dell'esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria
- Art. 96. Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione
- Art. 97. Validità dell'autorizzazione per la lottizzazione
- Art. 98. Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzione - Controlli
- Art. 99. Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 100. Permesso di costruire nella lottizzazione
- Art. 101. Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

CAPO II

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.R.I.P.)

- Art. 102. Proposta di piano di recupero
- Art. 103. Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del P.R.I.P.

TITOLO VIII

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Art. 104. Parametri urbanistici
- Art. 105. Parametri edilizi
- Art. 106. Altre definizioni

TITOLO IX

DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 107. Entrata in vigore del regolamento
- Art. 108. Norme abrogate
- Art. 109. Poteri di deroga
- Art. 110. Sanzioni

I N D I C E

SISTEMATICO - CRONOLOGICO

delle norme legislative richiamate nel regolamento edilizio

PRINCIPI FONDAMENTALI E GENERALI PER L'EDILIZIA

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari

ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA:

- R.D. 5 marzo 1934, n.383 - Testo unico della legge comunale e provinciale
- R.D. 16 marzo 1942, n.262 - approvazione codice civile
- L. 17 agosto 1942, n.1150 - Legge Urbanistica
- L. 3 novembre 1952, n.1902 - Misure di Salvaguardia
- L. 6 agosto 1967, n.765 - Legge "Ponte"
- L. 20 gennaio 1977, n.10 - Legge "Bucalossi"
- L. 3 gennaio 1978 n.1 - Accelerazione delle procedure
- L. 5 agosto 1978, n.457 - Norme per l'edilizia residenziale
- L. 25 marzo 1982, n.94 - Legge "Nicolazzi"
- L. 28 febbraio 1985, n.47 - Condonò Edilizio
- L. 24 marzo 1989, n.122 - Disposizione in materia di parcheggi
- L.R. 2 settembre 1993, n.50 - Tutela dei Beni Ambientali e Paesistici
- L.R. 17 gennaio 1994, n.2 - Controllo dell'attività edilizia
- L.R. 6 agosto 1997, n.38 - Funzioni Regionali per la difesa dal rischio sismico
- L.R. 26 gennaio 1998, n.5 - Recupero dei locali sottotetto e dei seminterrati
- L.R. 11 agosto 1998, n.23 - Tutele, governo ed uso del territorio

ABITAZIONI:

D.M. 5 luglio 1975 - altezze minime e requisiti igienici dei locali di abitazione

ASCENSORI:

- D.P.R. 29 maggio 1963, n. 1497 - norme tecniche per ascensori
- L. 30 marzo 1971, n. 118 - norme in favore di mutilati e invalidi civili
- D.M. 18 settembre 1975 - norme tecniche di sicurezza per la costruzione ed esercizio di scale mobili
- D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 - barriere architettoniche
- D.M. 28 maggio 1979 - norme di sicurezza per ascensori, montacarichi, cremagliere
- D.M. 9 dicembre 1987 - Attuazione norme C.E.E. relative agli ascensori elettrici

AUTORIMESSE:

D.M. 1° febbraio 1986 - norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse

BARRIERE ARCHITETTONICHE:

- L. 30 marzo 1971, n. 118 - norme in favore di mutilati ed invalidi civili
- D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 - barriere architettoniche
- L. 9 gennaio 1989, n. 13 - disposizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche
- D.M. 14 giugno 1989, n. 236 - prescrizioni tecniche in materia di barriere architettoniche
- Circ. 22 giugno 1989, n. 1669/U.L. - Circolare esplicativa L. 9-1-89, n. 13

BELLEZZE ARTISTICHE NATURALI:

- L. 1 gennaio 1939, n. 1089 - tutela delle cose di interesse artistico storico
- L. 29 giugno 1939, n. 1497 - norme per la protezione delle bellezze naturali
- R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 - regolamento di applicazione L. n. 1497/1939
- D.L. 27 giugno 1985, n. 312 - disposizioni urgenti per la tutela delle zone di interesse ambientale
- L. 8 agosto 1985, n. 431 - disposizioni urgenti per la tutela delle zone di interesse ambientale

CAMPEGGI E COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI:

- L. 21 marzo 1958, n. 326 - disciplina dei complessi ricettivi turistico sociali
- D.P.R. 20 giugno 1961, n. 869 - norme di attuazione della legge n. 326/1958

CEMENTI ARMATI:

- L. 5 novembre 1971, n. 1086 - disciplina delle opere in conglomerato cementizio
- D.M. 1 aprile 1983 - disciplina delle opere in conglomerato cementizio
- D.M. 9 gennaio 1996 - Norme tecniche per calcolo strutture in c.a. e metalliche

CENTRALI TERMICHE:

- L. 26 luglio 1965, n. 996 - provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico settore impianti termici
- L. 13 luglio 1966, n. 615 - installazione, conduzione, vigilanza sugli impianti termici
- D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391 - regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615
- L. 30 aprile 1976, n. 373 - norme sul contenimento dei consumi energetici per usi termici

COMMERCIO:

- L. 11 giugno 1971, n. 426 - disciplina del commercio
- D.M. 14 gennaio 1972 - regolamento per la disciplina del commercio
- L. 27 marzo 1987, n. 121 - norme integrative per i piani di commercio
- L. 6 febbraio 1987, n. 15 - commercio nei centri storici
- D.Lgs. 3 marzo 1998 n.114 - riforma della disciplina del commercio
- L.R. 20 luglio 1999 n.19 - disciplina del commercio al dettaglio

CONSUMI ENERGETICI:

- L. 30 aprile 1986, n. 373 - norme sul contenimento dei consumi energetici
- D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 - regolamento per l'esecuzione L. 373/1976
- D.M. 23 novembre 1982 - contenimento dei consumi negli impianti industriali
- L. 9 gennaio 1991, n. 10 - Piano Energetico Nazionale
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 - regolamento impianti termici

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA AGEVOLATA

- L. 2 luglio 1949, n. 408 - incremento costruzioni edilizie
- L. 18 aprile 1962, n. 167 - acquisizione aree per edilizia
- L. 22 ottobre 1971, n. 865 - programmi edilizia residenziale pubblica
- L. 27 maggio 1975, n. 166 - attività edilizia servizi igienici
- L. 5 agosto 1978, n. 457 - norme per l'edilizia residenziale
- D.L. 2 gennaio 1982, n. 9 - norme per l'edilizia residenziale
- L. 25 marzo 1982, n. 94 - edilizia residenziale
- L. 8 agosto 1977, n. 513 - norme sui servizi igienici nelle abitazioni
- D.M. 9 gennaio 1987 - norme tecniche per la progettazione costruzione e collaudo di edifici

EDILIZIA RURALE:

- R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 - T.U. leggi sanitarie
- D.M. 7 novembre 1968 - case per lavoratori agricoli

IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E DI VENTILAZIONE:

- L. 27 maggio 1975, n. 166 - ventilazione dei locali e servizi
- D.M. 5 luglio 1975 - ventilazione locali igienici sanitari nelle abitazioni
- L. 11 novembre 1975, n. 584 - areazione dei locali e mezzi pubblici
- D.M. 18 maggio 1976 - impianti di condizionamento e di ventilazione
- L. 8 agosto 1977, n. 513 - areazione meccanica nei locali igienici e nelle abitazioni

IMPIANTI ELETTRICI:

- L. 1 marzo 1968, n. 186 - installazione impianti elettrici
- L. 5 marzo 1990, n. 46 - norme pr la sicurezza degli impianti

IMPIANTI ENERGIA RINNOVABILE ALTERNATIVA:

- L. 5 aprile 1978, n. 457 -

IMPIANTI ESTRATTIVI:

- L. 9 aprile 1959, n. 128 - norme di polizia nelle miniere e cave

IMPIANTI INDUSTRIALI:

- D.M. 19 novembre 1981 - elenco industrie insalubri

IMPIANTI TERMICI: (vedi centrali termiche)

INQUINAMENTO ACUSTICO

L. 26 ottobre 1995, n. 447 - legge quadro sull'inquinamento acustico

INQUINAMENTO ATMOSFERICO:

- L. 13 aprile 1966, n. 615 - provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico
- D.P.R. 24 ottobre 1967, n. 1288 - inquinamento atmosferico da impianti termici
- D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391 - regolamento per l'esecuzione della L. 615/1966
- D.P.R. 15 aprile 1971, n. 322 - regolamento per l'esecuzione della L. 615/1966 per il settore industriale
- D.P.C.M. 28 marzo 1983 - limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni inquinanti l'aria
- D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175 - per l'esercizio di attività industriali inquinanti
- D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203 - inquinamento atmosferico

INQUINAMENTO IDRICO:

- L. 10 maggio 1976, n. 319 - tutela delle acque dall'inquinamento
- L. 24 dicembre 1979, n. 650 - integrazione della l. 319/1976

ISOLAMENTO ACUSTICO:

- D.M. 5 luglio 1975 - norme costruttive per l'isolamento acustico
- D.M. 18 dicembre 1975 - norme tecniche per l'isolamento acustico delle pareti

ISOLAMENTO TERMICO:

- L. 30 aprile 1976, n. 373 - contenimento del consumo energetico per usi termici
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 - regolamento di esecuzione della L. n. 373/1976

LIMITI DI DISTANZA, E DI ALTEZZA DEI FABBRICATI:

- D.M. 1 aprile 1968 - distanze minime a protezione del nastro stradale
- D.M. 2 aprile 1968 - limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza fra fabbricati
- L. 12 novembre 1968, n. 1202 - distanze legali dalla sede ferroviaria

LOCALI ADIBITI A PUBBLICI ESERCIZI:

- R.D. 18 giugno 1931, n. 773 - legge di pubblica sicurezza
- R.D. 6 maggio 1940, n. 635 - regolamento alla legge di pubblica sicurezza
- Circol. M. I. 15 febbraio 1951, n. 16 - norme di sicurezza nei locali di pubblici spettacolo
- D.M. 22 luglio 1982 - autorizzazione alla costruzione, trasformazione e adattamento immobili da destinare a pubblico spettacolo
- D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 - regolamento servizio di vigilanza antincendi
- Circol. M. I. 11 dicembre 1985, n. 36 - prevenzione incendi

NORME ANTINCENDI:

- D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 - regolamento per il servizio di prevenzione e vigilanza antincendi
- Decreto Min. Int. 16 febbraio 1982 - attività soggette alle visite di prevenzione incendi
- Dec. Min. Int. 30 novembre 1983 - termini definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi
- Dec. Min. Int. 16 maggio 1987, n. 246 - norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione

NORME ANTISISMICHE:

- L. 25 novembre 1962, n. 1684 - provvedimenti per l'edilizia con particolare prevenzione zone sismiche
- L. 2 febbraio 1974, n. 64 - provvedimenti per le costruzioni in zone sismiche
- D.M. 3 marzo 1975, n. 39 - norme tecniche per costruzioni in zone sismiche
- D.M. 3 marzo 1975, n. 40 - disposizioni concernente l'applicazione delle norme tecniche di costruzione in zone sismiche
- D.M. 16 gennaio 1996 - norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche
- Circ. 10 aprile 1997 - istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche in zone sismiche

NORME TECNICHE PER COSTRUZIONI EDILIZIE:

- L. 25 novembre 1962, n. 1684 - norme tecniche per costruzioni edilizie
- D.M.L.P. 9 gennaio 1987 - norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo edifici in muratura
- D.M.L.P. 3 dicembre 1987 - norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate
- D.M.L.P. 11 marzo 1988 - norme, criteri e prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione

PARCHEGGI:

- L. 28 febbraio 1985, n. 47 - uscita delle vetture dalle autorimesse
- D.L. 20 luglio 1987, n. 285 - parcheggi per la decongestione del traffico
- L. 24 marzo 1989, n. 122 - disposizioni in materia di parcheggi

PASSI CARRAI - USCITA DALLE AUTORIMESSE:

- D.M. 20 novembre 1981 - prescrizioni

PIANI DI LOTTIZZAZIONE PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA:

- L. 17 agosto 1942, n. 1150 - legge urbanistica
- L. 28 gennaio 1977, n. 10 - norme per l'edificabilità dei suoli

PIANI DI RECUPERO:

- L. 5 agosto 1978, n. 457 - norme per l'edilizia residenziale
- D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 - norme per l'edilizia residenziale
- L. 25 marzo 1982, n. 94 - norme d'edilizia residenziale

REQUISITI MINIMI DEI LOCALI E DEGLI ALLOGGI:

- D.M. 5 luglio 1975 - altezza minima e requisiti igienici sanitari dei locali di abitazione

RIFIUTI:

- D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 - Norme sulla raccolta e smaltimento dei rifiuti

SANITA':

- R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 - Testo unico delle Legge Sanitaria
- L. 17 ottobre 1957 n. 983 - Riduzione delle distanze cimiteriali

SICUREZZA:

- D.M. 16 gennaio 1996 - criteri generali per la verifica della sicurezza e dei carichi e sovraccarichi
- D. Lgs. 19 settembre 1994, n. 426 - attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro
- D. Lgs. 19 marzo 1996, n. 242 - modifiche al D. Lgs. 626/94
- D. Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 - sicurezza nei cantieri

STRADE:

- D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 - nuovo codice della strada
- D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 - modifiche al nuovo codice della strada
- D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 - regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada
- D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610 - modifiche al regolamento di attuazione del nuovo codice della strada
- Legge 1 agosto 2003, n.214 - modifiche al nuovo codice della strada.