



**CITTA' DI CASTEL DI SANGRO**  
**Provincia di L'Aquila**

SETTORE III  
Edilizia Urbanistica  
Funzionario Arch. Antonio PESCHI

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/1990,  
successivamente integrato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 68 del  
19/12/2005 e n. 16 del 02/05/2007**

# INDICE

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	4
ART. 1 Ambito di applicazione .....	4
ART. 2 Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione .....	4
ART. 3 Opere ed attività soggette ad autorizzazione .....	5
ART. 4 Opere ed attività soggette a concessione edilizia .....	6
ART. 5 Commissione Edilizia (composizione).....	6
ART. 6 Attribuzioni .....	7
ART. 7 Funzionamento .....	7
ART. 8 Carattere della Concessione Edilizia .....	8
ART. 9 Procedure formative - Domanda di concessione.....	8
ART. 10 Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione edilizia (art. 1 L. 10/77 e art. 13 L. 47/85) .....	9
ART. 11 Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione o autorizzazione a sanatoria ai sensi dell'art. 35 della L. 28.2.1985, n. 47.....	10
ART. 12 Richiesta di documentazione integrativa.....	11
ART. 13 Oneri concessori.....	11
ART. 14 Rilascio della concessione.....	12
ART. 14 bis Rilascio del Permesso di Costruire.....	13
ART. 15 Ritiro della concessione.....	13
ART. 16 Prescrizioni particolari .....	13
ART. 17 Pubblicità della concessione.....	13
ART. 18 Intervento sostitutivo per il rilascio della concessione .....	13
ART. 19 Autorizzazioni (art. 48 L. 457/78 ed art. 13 L. 47/85).....	14
ART. 20 Varianti al progetto autorizzato-approvato .....	14
ART. 21 Attuazione degli interventi - Validità della concessione .....	15
ART. 22 Comunicazione d'inizio lavori.....	16
ART. 23 Diritti di terzi .....	16
ART. 24 Vigilanza sulle costruzioni - Competenze ed attribuzioni.....	16
ART. 25 Visite di controllo.....	17
ART. 26 Opere realizzate senza concessione o in totale difformità dalla stessa ovvero con variazioni essenziali.....	17
ART. 27 Parziali difformità dalla concessione .....	17
ART. 28 Decadenza della concessione - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori .....	18
ART. 29 Sospensione dei lavori - Ordinanza di demolizione - Sanzioni.....	18
ART. 30 Annullamento della concessione.....	20
ART. 31 Annullamento di autorizzazioni comunali - Revoca.....	21
ART. 32 Ultimazione dei lavori .....	21
ART. 33 Abitabilità e agibilità.....	21
ART. 34 Inabitabilità e inagibilità.....	23
ART. 35 Utilizzazione abusiva di costruzioni.....	23
ART. 36 Norme particolari per i cantieri edilizi .....	24
ART. 37 Ordine di cantiere.....	24
ART. 38 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.....	25
<b>PRESCRIZIONI TECNICO - EDILIZIE</b> .....	25
ART. 39 Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione.....	25
ART. 40 Dimensioni e utilizzazione degli spazi interni Classificazione dei locali.....	25
ART. 41 Requisiti minimi degli alloggi e dei locali .....	26

<b>ART. 42 Parametri e standards</b> .....	27
<b>ART. 43 Piani interrati</b> .....	27
<b>ART. 44 Piani seminterrati</b> .....	27
<b>ART. 45 Sottotetti</b> .....	28
<b>ART. 46 Requisiti di abitabilità - Illuminazione e ventilazione</b> .....	28
<b>ART. 47 Norme particolari di igiene edilizia - Isolamento termico</b> .....	29
<b>ART. 48 Isolamento acustico</b> .....	30
<b>ART. 49 Isolamento dall'umidità</b> .....	30
<b>ART. 50 Norme di sicurezza - Prescrizioni antisismiche</b> .....	31
<b>ART. 51 Prescrizioni antincendio</b> .....	32
<b>ART. 52 Igiene e tutela dell'ambiente - Salubrità del suolo</b> .....	33
<b>ART. 53 Costruzioni rurali</b> .....	33
<b>ART. 54 Scarichi e classificazione delle acque</b> .....	33
<b>ART. 55 Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere</b> .....	34
<b>ART. 56 Barriere architettoniche</b> .....	36
<b>PRESCRIZIONI VARIE</b> .....	36
<b>ART. 57 Disposizioni generali</b> .....	36
<b>ART. 58 Manutenzione</b> .....	37
<b>ART. 59 Depositi di materiali</b> .....	37
<b>ART. 60 Locali per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani</b> .....	37
<b>ART. 61 Elementi di arredo urbano - Antenne radiotelevisive e di telecomunicazione</b> .....	37
<b>ART. 62 Elementi di arredo urbano</b> .....	38
<b>ART. 63 Indicatori, segnaletica, tabelle stradali, numeri civici</b> .....	38
<b>ART. 64 Cassette per corrispondenza</b> .....	38
<b>ART. 65 Mostre - Vettrine - Insegne</b> .....	38
<b>ART. 66 Mobilità pedonale e veicolare Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali</b> .....	39
<b>ART. 67 Elementi aggettanti e tende mobili</b> .....	39
<b>ART. 68 Passi carrai e uscita dalle autorimesse</b> .....	40
<b>ART. 69 Recinzioni e cancelli</b> .....	40
<b>ART. 70 Parcheggi</b> .....	41

# **DISCIPLINA EDILIZIA**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1**

#### **Ambito di applicazione**

La presente disciplina edilizia si applica:

- alla realizzazione di nuove costruzioni;
- agli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- all'attuazione diretta dei piani urbanistici;
- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- agli interventi di modifica e di trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale, ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre chiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco, ottemperando agli oneri, se dovuti ai sensi della Legge 28.01.1977, n. 10 e della legislazione regionale in materia.

Per quanto non specificato nella presente disciplina edilizia e negli altri eventuali regolamenti comunali si applicano le leggi statali e regionali vigenti, segnatamente:

- la L. 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni; - la L. 28.1.1977, n. 10 e successive modificazioni;
- la L. 5.8.1978, n. 457;
- la L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L.R. 12.4.1983, n. 18, nel testo vigente;
- la legislazione statale e regionale in materia di territorio, ambiente ed edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria, sull'igiene edilizia ed ambientale;
- la legislazione antinquinamento;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.
- la L.R. 71/87 sugli impianti elettrici

### **ART. 2**

#### **Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione**

Non sono soggetti ne' a concessione ne' ad autorizzazione del Sindaco, fatte salve le autorizzazioni previste da leggi di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica e da leggi antisismiche (L.R. n. 64/1974 e decreti ministeriali attuativi) i seguenti interventi:

- 1) riparazioni, rinnovamento e sostituzioni delle finiture esterne degli edifici, che non comportino la trasformazione dell' immobile nelle dimensioni e nell'estetica;
- 2) riparazioni e sostituzioni di impianti tecnologici;
- 3) opere interne agli edifici, non vincolati ai sensi della L. 1089/39 e L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, che, nel rispetto dell'art. 26 della L. 47/85, non comportino modifiche alla sagoma, ai prospetti, alle superfici utili, al numero delle unità immobiliari ed alle loro destinazioni d'uso e non rechino pregiudizio alla statica dell' immobile; non è considerato aumento di superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse;
- 4) rifacimento di acquedotti e camini;
- 5) opere di riparazione, manutenzione e spurgo di doccianate, fognature all' interno di proprietà private, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle

- proprietà private;
- 6) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - 7) opere di assoluta urgenza e di immediata necessità da realizzare su ordinanza del Sindaco.

In tali casi, contestualmente all'inizio dei lavori, o successivamente alla loro esecuzione solo nel caso di cui al precedente punto 7), il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, allegando a tale deposito gli eventuali pareri e nulla-osta, se necessari, rilasciati dai competenti Enti preposti (Genio Civile, Beni Ambientali, Archeologici, etc.).

### **ART. 3**

#### **Opere ed attività soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione le opere che, per loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti.

Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

- A) a titolo gratuito:
  - gli interventi di cui punti a), b), c) e d) di cui all'art. 30 della L.R.12.4.1983, non ricompresi nell'ambito delle "opere interne" così come ammesse all'art. 26 della L. 47/85 e di cui al precedente art. 1.
  - la costruzione di muri di sostegno e di rilevati;
  - la costruzione, la modifica o la demolizione di muri di cinta cancellate recinzioni;
  
- B) a titolo oneroso, nella misura prevista dagli specifici regolamenti comunali:
  - l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inseriti o meno in parchi o giardini privati;
  - l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
  - gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;
  - l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitarie, indicatori;
  - la dislocazione, all'esterno degli edifici, in aggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico di pensiline, tende, etc.
  
- C) è altresì consentita l'autorizzazione gratuita, ai sensi dell'art. 7 della L. 23.5.1982, n. 94, per:
  - opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;
  - occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merce a cielo aperto;
  - opere di demolizione, reinterro, scavi, ad esclusione della specifica coltivazione di cave e torbiere che sono soggette a disciplina regionale.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Sindaco, corredata dalla documentazione tecnica descrittiva e/o grafica e fotografica dei luoghi relativi ai lavori da eseguire. e dagli eventuali pareri e nulla-osta. se necessari. rilasciati dai competenti Enti preposti (Genio Civile. Beni Ambientali. Archeologici. etc.).

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su edifici. aree ed immobili. vincolati ai sensi della L. 1.6.1939. n. 1089 e della L. 29.6.1939. n. 1497. per i quali occorre. in ogni caso. La Concessione Edilizia. l'istanza della domanda di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni (cfr. art. 48 L. 457/78).

## **ART. 4**

### **Opere ed attività soggette a concessione edilizia**

La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell' area o dell' immobile ovvero da chi abbia titolo ad edificare per realizzare, nell'ambito del territorio comunale:

- nuove costruzioni;
- ampliamenti, ristrutturazioni con modifica del numero delle unità immobiliari, demolizione con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destinazioni d'uso degli edifici e degli immobili;
- opere di urbanizzazione, in esecuzione di atti d'obbligo o di Convenzioni stipulate con il Comune da parte di privati o Società Concessionaria;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale da parte degli Enti o Organismi istituzionalmente competenti;
- restauro e risanamento conservativo per il recupero abitativo, in relazione all'insieme di opere di ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio originario, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali e delle destinazioni d'uso compatibili;
- coltivazione di cave e torbiere;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri;
- campeggi e villaggi turistici;
- quanto altro non ricompreso nei precedenti artt. 2 e 3.

## **ART. 5**

### **Commissione Edilizia (composizione)**

Esprime pareri obbligatori, non vincolanti in materia edilizia ed urbanistica.

E' formata da:

A) Componenti di diritto:

- Sindaco o Assessore delegato che la presiede;
- Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato; - Medico del Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;

B) Componenti elettivi, designati dal Consiglio Comunale:

- due consiglieri comunali, uno della minoranza e uno della maggioranza;
- un ingegnere ed un architetto scelto tra le terne proposte dai relativi Ordini Professionali;
- un geologo residente nel Comune;
- due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il segretario comunale o suo delegato.

La Commissione Edilizia dura in carica una legislatura, sino al rinnovo del Consiglio Comunale.

I Componenti di nomina consiliare possono essere rieletti.

Il Componente che si dimetta o che sia dichiarato decaduto, prima della scadenza del mandato viene sostituito da altro eletto dal Consiglio Comunale e resta in carica la durata dello stesso.

I Componenti di nomina consiliare decadono dalla carica, quando risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, quando violino l'obbligo di astensione dal partecipare alle sedute che trattino argomenti ai quali siano interessati, quando siano stati condannati per violazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali ovvero per reati contro la Pubblica Amministrazione.

Di tale decadenza prende atto il Consiglio Comunale che provvede, conseguenzialmente, alla nomina del sostituto.

Ai Componenti la Commissione Edilizia viene corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in entità stabilita dal Consiglio Comunale.

Ai Componenti residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, vengono rimborsate le spese di viaggio.

## **ART. 6** **Attribuzioni**

La Commissione esprime pareri:

- sulla disciplina edilizia ed urbanistica;
- sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui programmi pluriennali di attuazione, sui piani attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata (P.P. - P.E.E.P. - P.I.P. - Comparto con planovolumetrico - P.L. - Piani di recupero);
- sul Piano territoriale della Provincia, sui progetti speciali e sui Piani di Settore della Regione;
- sulla trasformazione dell'ambiente urbano, rurale e naturale; - sul rilascio delle autorizzazioni, ove richiesto, delle concessioni edilizie e delle relative varianti;
- su qualsiasi opera di trasformazione dello stato del territorio;
- sulle Opere pubbliche del Comune;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo delle concessioni;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza della concessione ed autorizzazioni edilizie e sulle demolizioni delle opere abusive.

La Commissione valuta la legittimità delle opere proposte, sulla scorta della preliminare istruttoria predisposta dall' Ufficio tecnico comunale in termini esaustivi e comparati, il valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di Urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio, ma non vincolante.

Il Sindaco, nel caso esprima avviso diverso rispetto a quanto proposto dalla Commissione Edilizia, deve motivare con atto scritto le proprie determinazioni.

## **ART. 7** **Funzionamento**

La Commissione Edilizia si riunisce nella sede del Comune almeno mensilmente ed ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto a mezzo raccomandata o telegramma collazionato, inviato a tutti i componenti, almeno 7 (sette) giorni prima, con l'indicazione dei progetti da

esaminare.

La seduta è validamente costituita con la presenza di almeno due quinti (2/5) dei componenti.

I pareri sono assunti a maggioranza di voti dei presenti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Nell' avviso di convocazione possono essere indicati gli eventuali relatori, scelti dal presidente tra i commissari, dei singoli argomenti all'Ordine del Giorno.

La Commissione ha facoltà di sentire, per chiarimenti, durante le sedute, i redattori dei progetti edilizi, o urbanistici, esperti o tecnici funzionari di Amministrazioni Pubbliche per problemi particolari.

I Commissari che abbiano redatto progetti o alla cui esecuzione siano comunque interessati o che attengono- a loro coniugi, ascendenti o discendenti in linea diretta:

- sono tenuti ad indicare tempestivamente al Presidente tali progetti;
- non possono partecipare alle sedute, limitatamente all'argomento de quo, nelle quali gli stessi siano esaminati, discussi o votati; dell'osservanza di tale astensione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali devono riportare giorno ed ora della seduta, i componenti presenti, le motivazioni, le espressioni di voto, l'indicazione degli astenuti ed eventuali dichiarazioni che i Commissari intendano far risultare agli atti e il dispositivo di parere.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Componenti la Commissione.

Il dispositivo del parere della Commissione viene riportato su una copia del progetto e l'annotazione, regolarmente datata, è sottoscritta dal Segretario o da un commissario delegato.

## **ART. 8**

### **Carattere della Concessione Edilizia**

La concessione è irrevocabile, non è negoziabile, in se' per se' e può essere trasferita 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 della concessione al Comune: quest'ultimo potrà concederla previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione salvo la possibilità di richiedere proroghe.

## **ART. 9**

### **Procedure formative - Domanda di concessione**

La domanda di concessione edilizia, in bollo, eventualmente compilata su modello predisposto dal Comune, va indirizzata al Sindaco allegando i documenti ed elaborati di progetto, firmati, con l'indicazione dei rispettivi domicili:

- dal committente, se in possesso dei requisiti di legge (proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile);
- dal proprietario dell' area o dell' immobile, se persona di versa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dei suoi condomini a norma del Codice Civile;
- dal progettista e dal direttore dei lavori. iscritti ai rispettivi albi professionali.

L'esecutore dei lavori, che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori, deve essere indicato nella comunicazione d'inizio dei lavori ed è tenuto a firmare gli elaborati di progetto, se indicato nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative all' esecuzione dell' opera, se lo ritiene, presso lo stesso Direttore dei lavori.

Il Comune rilascia al richiedente la concessione, ove richiesto, una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

### **ART. 10**

#### **Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione edilizia (art. 1 L. 10/77 e art. 13 L. 47/85)**

I documenti a corredo della domanda di Concessione edilizia sono:

- 1) elaborati grafici, in tavole formato UNI in numero di almeno due copie con:
  - stralcio del piano regolatore e, se esistente, del piano attuativo, con l'ubicazione dell' area oggetto di intervento e della conformazione planimetrica del progetto, con l'aggiornamento dello stato di fatto (opere di urbanizzazione ed edifici) in un raggio di non meno di ml 100;
  - planimetria catastale, aggiornata, nel rapporto 1:1000 o 1: 2000 con la esatta ubicazione dell'edificio;
  - planimetria 1:200 o 1:500 con riportati
    - a) l'esatta ubicazione dell' edificio ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad edifici posti ad almeno ml. altri 20 di distanza dai confini del lotto di pertinenza;
    - b) i distacchi dai confini di proprietà e i relativi confinanti;
    - c) le quote altimetriche del terreno (naturali e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo;
    - d) la larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento;
    - e) i tracciati e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria pubblica esistenti;
    - f) le reti tecnologiche interne all'area e relativi allacci a quelle pubbliche;
    - g) gli accessi pedonali e carrabili;
    - h) eventuali vincoli e servitù pubbliche o private;
    - i) la sistemazione esterna del lotto con l'indicazione delle principali quote altimetriche, l' ubicazione e superficie degli eventuali parcheggi esterni, la viabilità interna, se presente, delle alberature esistenti da conservare e quelle di progetto, le recinzioni e di quanto altro ritenuto necessario per una chiara esposizione progettuale tale da consentire un riscontro agli indici e parametri di zona.
  - profili, in scala 1/200, ortogonali fra di loro, dell'intero lotto con evidenziati: strade pubbliche o private esterne all'area, confini di proprietà, recinzioni, andamento del terreno naturale e di progetto, sagoma dell'immobile oggetto dell'intervento progettuale.

Se l'edificio insiste su strade pubbliche ed è situato all'interno del centro abitato uno di tali profili deve essere tracciato riportando gli edifici esistenti sulla strada in modo da permettere l'esatta individuazione degli allineamenti assunti a riferimento.

- planimetrie, in scala 1: 100, di tutti i piani entro e fuori terra (comprese fondazioni e copertura), con le relative destinazioni d'uso, l'indicazione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, tutte le quote planimetriche esterne, interne ed altimetriche, le superfici utili nette abitabili di ogni vano, le dimensioni delle aperture di porte e finestre e relativi indici di illuminazione.
- prospetti, in scala 1:100, di tutti i fronti opportunamente quotati e corredati delle indagini dei materiali che si intendono impiegare coerentemente alle caratteristiche architettoniche di zona.
- minimo due sezioni significative, in scala 1:100, ortogonali fra loro e di cui almeno una in corrispondenza del vano scala. con l'indicazione delle quote e dell'andamento del terreno naturale ed il profilo del medesimo a sistemazione avvenuta;
- disegni rappresentati vi delle opere di smaltimento delle acque bianche e nere, in conformità alle disposizioni legislative sulla tutela delle acque dall'inquinamento;

2) scheda sinottica illustrativa di:

- prescrizioni, indici e parametri del Piano Urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
- confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
- superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
- tabelle di computo analitico e riassuntivo di tutti i dati plano-volumetrici (superfici edificabili lorde, volumi lordi, entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, altezze, etc.);

3) esaustiva documentazione fotografica dell'area di insediamento almeno da tre punti di visuale diversi i cui riferimenti vanno riportati nella planimetria in scala 1:200 o 1:500;

4) relazione illustrativa del progetto recante i riferimenti allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica, gli elementi strutturali delle opere di fondazione ed in elevazione, i materiali di copertura, di rivestimento e di finiture esterne, le caratteristiche degli impianti e servizi tecnologici previsti (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico, gas, etc.);

5) documentazione integrativa concernente pareri ed autorizzazioni di legge, attestati o dichiarazioni, atti specifici in ordine alla proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;

6) schede, secondo i modelli predisposti dal Comune, compilati in ogni loro parte, al fine della determinazione delle superfici e volumi da computare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione (ex artt. n. 5 e 6 L. 10/77).

In caso di discordanza tra dati quotati e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

## **ART. 11**

### **Documenti ed elaborati tecnici a corredo della domanda di concessione o autorizzazione a sanatoria ai sensi dell'art. 35 della L. 28.2.1985, n. 47**

A corredo della domanda di concessione o autorizzazione a sanatoria ai sensi dell' art. 35 L. 47/85 il

richiedente deve allegare, oltre quanto previsto dagli artt. 10 e del presente testo:

- una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria;
- una apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi;
- certificato di idoneità statica, se dovuto, a firma di tecnico abilitato;
- prova, se dovuta, dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento.

## **ART. 12**

### **Richiesta di documentazione integrativa**

Qualora il Comune, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, richieda documentazione integrativa degli atti e dei documenti di progetto, la data dell'istanza decorrerà dall'arrivo al protocollo dei documenti richiesti.

## **ART. 13**

### **Oneri concessori**

Gli oneri di urbanizzazione e di costruzione, connessi alla Concessione Edilizia, sono calcolati dal richiedente, controllati dall'Ufficio Tecnico Comunale e notificati all'interessato sulla base di parametri prestabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale di recepimento delle disposizioni regionali in materia.

Il versamento degli oneri alla Tesoreria Comunale è documentato mediante titolo di incasso rilasciato al Concessionario.

Le modalità di pagamento degli oneri concessori (rateizzazioni), nel rispetto di quanto previsto dall' art. 11 della L. 10/77, all' art. 47 della L. 457/1978 e nella L. 25/1980, sono quelle determinate dal Consiglio Comunale previa specifica deliberazione.

Il pagamento dell' importo oggetto di eventuale rateizzazione deve essere garantito mediante fidejussione (bancaria o assicurativa) da allegare agli atti depositati in Comune e gli estremi della stessa vanno riportati sulla Concessione.

Il mancato o ritardato pagamento degli oneri di urbanizzazione e/o del contributo sul costo di costruzione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della L. 28.1.1977, n. 10, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 3 della L. 28.2.1985, n. 47, nel testo in vigore e successiva L. n. 68, del 13.3.1988, art. 3.

Nei casi di intervento edilizio diretto, previsto dallo strumento urbanistico, la concessione è subordinata all'esistenza o alla realizzazione contestuale al fabbricato delle opere di urbanizzazione primaria.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta afferente gli oneri di cui all'art. 5 della L. 10/1977, fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente al costo di costruzione di cui all'art. 6 della stessa Legge, il concessionario, previa presentazione del progetto esecutivo, può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico (con esclusione delle reti interne al lotto).

Il Comune, qualora accetti tale richiesta, determina il costo delle opere suddette che viene decurtato dall' onere dovuto in applicazione delle tabelle parametriche vigenti per la parte relativa: il concessionario dovrà presentare idonea fidejussione bancaria o assicurativa, di pari importo, unitamente all'atto d'obbligo con il quale si impegna ad eseguire le opere medesime e a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di

urbanizzazione realizzate.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere redatti in conformità alle prescrizioni e diretti ve tecniche impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale che attende alla sorveglianza della loro esecuzione secondo i tempi, le modalità e le prescrizioni stabilite.

La fidejussione di cui sopra verrà svincolata, a collaudo delle opere stesse da parte dell'Ufficio tecnico Comunale da avvenire comunque prima del rilascio dell'abitabilità o agibilità.

In attuazione delle disposizioni di cui al secondo comma dell'art. 37 della L. 28.2.1985, N. 47, giusto art. 1 della L.R.17.10.1985, n. 48 di attuazione della L. 47/85 - il rilascio di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, comporta la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione nella misura stabilita dalla L.R. 24.1.1980, n. 8 e successive modifiche ed integrazioni, rapportato alla natura ed alla quantità delle opere abusive realizzate dopo il 29.1.1977 ed entro il 1.10.1983.

Agli effetti del comma precedente sono escluse le "agevolazioni" relative alla riduzione al 5% degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 11 della citata L.R. 8/80, nonché le possibilità di convenzionamento di cui agli artt. 7 e 8 della L. 28.1.1977, n. 10 ed all'art. 9 del D.L. 23.1.1982, n. 9, convertito con modifiche nella L. 25.3.1982, n. 94; sono fatte salve altresì le disposizioni particolari di cui agli artt. 2 e seguenti della richiamata L.R. 17.5.1985, n. 48.

#### **ART. 14**

##### **Rilascio della concessione**

Il Sindaco, entro sessanta giorni dalla data della presentazione della domanda o dalla data di ricevimento della eventuale documentazione integrativa di cui al precedente art. 11, comunica al richiedente, con apposita lettera, il parere sul progetto espresso dalla Commissione Edilizia, specificandone, nel caso di parere contrario, le motivazioni. In tale nota, nel caso di parere favorevole, il Sindaco indica il termine massimo di sei mesi per il ritiro della Concessione, decorso il quale occorre ripresentare l'istanza.

La comunicazione del Sindaco non costituisce autorizzazione ad edificare e non è pertanto, assimilabile ad un atto amministrativo di concessione.

Nel caso di silenzio dell'Amministrazione oltre il termine di cui al precedente comma, l'interessato può avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 18/1983, nel testo in vigore.

Per il rilascio della Concessione occorre preventivamente presentare agli Uffici Comunali:

- a) la documentazione relativa ad autorizzazioni, nulla-osta, pareri preventivi di Enti ed Amministrazioni, a cui il progetto e le relative opere fossero subordinate (con la sola esclusione del nulla-osta tecnico del Genio Civile);
- b) ricevuta del versamento alla Tesoreria del Comune degli oneri concessori di cui al precedente art. 12, se dovuti.
- c) prova dell'avvenuta trascrizione di eventuali atti d'obbligo sui registri delle proprietà immobiliari o della registrazione di eventuali convenzioni.

La Concessione Edilizia è rilasciata dal Sindaco o da un suo delegato entro venti giorni dal perfezionamento della documentazione di cui ai precedenti punti a), b) e c) del presente articolo.

Nell'atto di Concessione vanno riportati gli estremi dei documenti attestanti i requisiti di legge per

l'esenzione totale o parziale del pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo sul costo di costruzione.

#### **ART. 14 bis**

##### **Rilascio del Permesso di Costruire**

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa.

#### **ART. 15**

##### **Ritiro della concessione**

Dalla data di ricevimento della comunicazione, di cui al precedente art. 62, entro centottanta (180) giorni il richiedente, dopo aver effettuato il pagamento degli oneri concessori e presentato gli atti dovuti deve provvedere al ritiro della concessione.

Il mancato ritiro dell'atto di concessione, entro tale termine, viene inteso come rinuncia esplicita con conseguente archiviazione della domanda.

Copia del progetto con attestazione dell'approvazione, corredata, nei casi previsti, da copia della convenzione o dall'atto d'obbligo unilaterale, viene allegata alla Concessione e restituita all'interessato.

#### **ART. 16**

##### **Prescrizioni particolari**

Il Permesso di Costruire, a firma del Funzionario Responsabile, corredato degli estremi di riferimento dell'istruttoria e del parere sul progetto espresso dal Funzionario Responsabile, riportante l'obbligo di osservanza di eventuali prescrizioni o modalità esecutive anche a parziale modifica del progetto originale, deve essere custodito, unitamente agli elaborati tecnico-progettuali originali o in copia conforme, in cantiere ed esibito all'atto di visite di controllo o di vigilanza.

Vanno altresì custoditi in cantiere ed esibiti a richiesta, gli elaborati tecnico-strutturali allegati al deposito rilasciato dal competente Genio Civile, ai sensi della Legge n. 64/74 e L.R. n. 138/96.

Il Permesso di Costruire dovrà riportare tra le prescrizioni generali l'obbligo, per il titolare dello stesso, di adempiere a quanto previsto all'art. 22 comma 2, del Regolamento Edilizio.

#### **ART. 17**

##### **Pubblicità della concessione**

L'avvenuto rilascio della concessione viene reso pubblico con l'affissione all'Albo Pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo al rilascio. L'affissione non fa decorrere i termini dell'impugnativa.

Chiunque, in ogni momento, può prendere visione presso gli Uffici comunali della Concessione Edilizia e degli elaborati di progetto e richiederne copia nelle forme di legge, giusto art. 62 della L.R. 18/83 nel testo in vigore.

Il Comune è tenuto, a richiesta, a fornire copia dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

#### **ART. 18**

##### **Intervento sostitutivo per il rilascio della concessione**

L'interessato, decorsi i termini previsti dall'art. 31 della L. 17.8.1942, n. 1150, può, ai sensi dell'art. 63

della L.R. 18/1983, richiedere l'intervento sostitutivo per il mancato rilascio di concessione.

## **ART. 19**

### **Autorizzazioni (art. 48 L. 457/78 ed art. 13 L. 47/85)**

L'autorizzazione può essere richiesta dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo.

La richiesta di autorizzazione, indirizzata al Sindaco, in carta da bollo, deve contenere le generalità del richiedente, dell'assuntore dei lavori, del progettista e/o del direttore dei lavori se necessari in funzione delle caratteristiche e del tipo di intervento da realizzare.

Alla domanda vanno allegati:

- documentazione attestante il titolo di proprietà o di disponibilità o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;
- completa documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- in duplice copia, se necessario, relazione ed elaborati grafici delle opere da eseguire a firma di tecnico abilitato.

Per i soli interventi relativi a modifica del sistema di smaltimento degli scarichi idrici va richiesta l'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L. 319/1976 e dell'art. 13 della L. 650/1979.

Per l'abbattimento di alberi in territorio soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta l'autorizzazione degli uffici competenti.

Sulle domande di autorizzazione il Sindaco può preventivamente acquisire il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, e, se necessario, quello dell'Ufficio Prevenzione ed Igiene Ambientale della U.L.S.S..

Il documento di rilascio dell'autorizzazione deve contenere:

- a) il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il relativo numero di protocollo;
- b) le generalità del richiedente;
- c) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto di autorizzazione;
- d) gli estremi del documento attestante il titolo di proprietà o di disponibilità;
- e) gli estremi degli eventuali pareri;
- f) l'esatta individuazione delle opere per le quali si rilascia l'autorizzazione, con riferimento agli eventuali elaborati che costituiscono il progetto.

## **ART. 20**

### **Varianti al progetto autorizzato-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 della concessione o autorizzazione può presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Le varianti al progetto autorizzato o approvato sono ammesse entro il periodo di validità della Concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative di cui al precedente art. 9 e seguenti.

La documentazione tecnico-amministrativa presentata all'atto del progetto originario, se non modificata dalla variante, può essere considerata ancora e, conseguenzialmente, può non essere ripresentata.

Ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, l'approvazione di varianti ai progetti autorizzati che sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non comportino modifiche della sagoma, nè delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonchè il numero di quest'ultime e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle LL. 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni e integrazioni, deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori; la mancata approvazione di tali varianti non comporta l'applicazione delle norme di cui all'art. 20 della L. 47/85.

Le modifiche in corso d'opera al progetto autorizzato che alterino l'ambientazione e l'estetica dell'edificio, che incidano sulle distanze, con traslazioni e/o rotazioni del fabbricato debordanti dall'area insediabile, che modifichino le altezze, il numero dei piani, le destinazioni d'uso e il numero delle unità immobiliari che, comunque, rispettino, in osservanza dei parametri degli indici edilizi ed urbanistici, l'entità della superficie e del volume edificabili, devono essere richieste ed autorizzate dal Comune prima della loro realizzazione; l'esecuzione di opere difformi dal progetto autorizzato o approvato, non preventivamente autorizzate, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

L'approvazione della variante non modifica, in ogni caso, i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati nella originaria autorizzazione o concessione.

Per quanto riguarda gli oneri di concessione:

- nel caso in cui la variante comporti modifiche alla destinazione d'uso, il concessionario dovrà versare la differenza tra il contributo corrispondente alla destinazione d'uso originaria e quello relativo alla nuova destinazione, secondo le tabelle parametri che vigenti. Non sono ammesse restituzioni di somme da parte del Comune al concessionario nel caso di nuove destinazioni comportanti minori oneri e sempre che non sia intervenuto l'inizio dei lavori;
- nel caso in cui la variante comporti una modifica quantitativa alla superficie utile, il concessionario dovrà integrare il contributo inizialmente stabilito con la quota corrispondente alla superficie utile aumentata.

## **ART. 21**

### **Attuazione degli interventi - Validità della concessione**

Decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova Concessione su un progetto che sia conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della domanda di rinnovo.

Le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Per le opere pubbliche e per fabbricati che richiedono particolari sistemi costruttivi o in relazione alla mole delle opere da realizzare, la Concessione Edilizia può prevedere una durata maggiore dei tre anni, previa richiesta del concessionario.

Per i lavori non ultimati entro la data stabilita occorre presentare istanza di nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della L.R. 18/1983, comma 8, è consentito un ulteriore periodo di due anni per l' ultimazione dei lavori di edifici mono-bifamiliari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## **ART. 22**

### **Comunicazione d'inizio lavori**

La comunicazione di inizio dei lavori, a firma del titolare del Permesso di Costruire, dovrà essere trasmessa almeno dieci giorni solari e consecutivi prima dell'effettivo inizio dei lavori, intendendo come "effettivo inizio dei lavori" qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi ante-operam, compresa la predisposizione per l'installazione del cantiere. A tal fine farà fede la data di presentazione e l'acquisizione del protocollo comunale.

La comunicazione d'inizio lavori oltre alle suddette modalità di presentazione deve contenere:

- 1) il nominativo, qualifica, residenza e relativo DURC ed estremi fiscali del costruttore incaricato dell'esecuzione dell'opera oggetto del Permesso di Costruire;
- 2) il nominativo, qualifica, residenza ed estremi fiscali del/i Tecnico/i incaricato/i della Direzione Lavori secondo la specifica competenza (Progetto architettonico; Progetto strutturale) e con la relativa firma di presa visione ed accettazione.

Contestualmente alla comunicazione d'inizio lavori deve essere inoltre richiesta:

- la verifica ed il controllo dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare se è posta a confine con aree di proprietà comunale o di uso pubblico. Detta verifica da eseguirsi congiuntamente con il Responsabile della Pubblica Amministrazione nei dieci giorni solari e consecutivi, successivi alla comunicazione anzidetta, sarà oggetto di apposito verbale da redigersi in duplice originale sottoscritto dalle parti. Nel caso in cui la verifica di cui sopra non venga richiesta dal privato o nell'ipotesi in cui il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale accerti il mancato rispetto di quanto sopra, disporrà con ordinanza, da notificare agli interessati, la sospensione dei lavori fino alla esecuzione delle verifiche e comunque per un periodo non inferiore a 30 gg. ed ingiungerà il pagamento della sanzione prevista all'art. 60 c. 12 della L.R. 18/83.

Le comunicazioni di inizio lavori non conformi alle presenti disposizioni non saranno ritenute valide.

## **ART. 23**

### **Diritti di terzi**

La Concessione o l'autorizzazione costituisce semplice presunzione di conformità delle opere autorizzate a leggi ed a regolamenti, nonché alle effettive dimensioni e caratteristiche sia del terreno da utilizzare che degli edifici limitrofi.

Essa non esime, pertanto, il titolare, il costruttore e il direttore dei lavori dalla responsabilità e dall'obbligo di osservare leggi e regolamenti in vigore, ai sensi dell'art. 6 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

## **ART. 24**

### **Vigilanza sulle costruzioni - Competenze ed attribuzioni**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 1150/1942, dell'art. 4 della L. 47/85, il Sindaco esercita la

vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive stabilite nella concessione o autorizzazione.

#### **ART. 25**

##### **Visite di controllo**

La concessione o l'autorizzazione ed i disegni approvati, in originale o in copia conforme, unitamente all'eventuale nulla-osta tecnico rilasciato dal Genio Civile, devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere esibiti a semplice richiesta dei funzionari del Comune incaricati della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.

Gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria, ove, nei luoghi in cui vengano realizzate le opere, non sia esibita la concessione o autorizzazione ovvero non sia stato apposto 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 ed al Sindaco il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

#### **ART. 26**

##### **Opere realizzate senza concessione o in totale difformità dalla stessa ovvero con variazioni essenziali**

Per le opere in corso di costruzione prive di concessione o in totale difformità della stessa ovvero con variazioni essenziali così come definite all'art. 8 della L. 47/85, il Sindaco, accertatane l'esecuzione e l'entità, ai sensi dell'art. 4 della succitata legge, ordina la immediata sospensione dei lavori, notificando l'ordinanza agli interessati (committente, direttore dei lavori, costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori, il Sindaco adotta i provvedimenti definitivi previsti dalla L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

#### **ART. 27**

##### **Parziali difformità dalla concessione**

Si intendono in parziale difformità dalla concessione:

- le modifiche della superficie edificabile del progetto approvato, in aumento o diminuzione entro i valori del 25%;
- le modifiche della sagoma del fabbricato, dell'altezza, della superficie occupata, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese le parti aggettanti, come logge, balconi e sporti di gronda. Tale classificazione concerne le costruzioni in corso d'opera e non ancora ultimate onde determinare le difformità per le quali il Sindaco può disporre l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della concessione, direttore dei lavori e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Le modifiche in corso d'opera del progetto approvato che non alterino nei termini su indicati caratteri, ubicazione, dimensione e destinazione d'uso della costruzione, sono consentite e debbono costituire oggetto di un elaborato finale da approvarsi in variante al progetto originario, purchè siano pienamente

rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Nel caso in cui l'opera risulti già ultimata, accertata la difformità parziale rispetto alla concessione, il Sindaco ordina la demolizione delle parti della costruzione realizzata in difformità.

L'ordinanza deve essere notificata ai 'soggetti interessati, sempre con le forme stabilite dal C.P.C. La demolizione deve avvenire a cura ed a spese del titolare della concessione entro novanta giorni dalla data di notifica.

Trascorso inutilmente il termine fissato dalla notifica per la demolizione delle parti difformi, il Sindaco dispone l'esecuzione della demolizione in danno.

Le spese relative all'esecuzione della demolizione in danno sono esigibili sulla base delle norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14.4.1910, n. 639.

Al pagamento delle spese sono solidamente obbligati il titolare della concessione, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo ai sensi dell' art. 26 della L. 1150/1942, sol tanto se non abbia contestato le difformità al titolare ed al costruttore e non le abbia segnalate al Comune.

## **ART. 28**

### **Decadenza della concessione - Proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori**

La Concessione decade se, entro un anno dalla data del rilascio, non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio al piano terra o realizzate le opere indicate nella concessione.

La Concessione decade qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio o di cinque anni per la costruzione uni-bifamiliare, oppure entro il termine fissato nel provvedimento.

Il concessionario può richiedere una proroga della validità della concessione per il sopravvenire di fatti estranei alla sua volontà, durante il corso dei lavori. La proroga è concessa dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Urbanistica Comunale, con un provvedimento motivato.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini d'inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione allegata, comporta la necessità di richiedere una nuova concessione.

Il Sindaco può rilasciarla solo se le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio della nuova concessione lo consentano, subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondere secondo le disposizioni vigenti.

Nel caso di decadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, a meno che non sia stata richiesta la proroga, il titolare è tenuto a richiedere nuova concessione relativamente alle opere non ancora eseguite. Questa può essere rilasciata solo se le disposizioni edilizie ed urbanistiche lo consentano.

## **ART. 29**

### **Sospensione dei lavori - Ordinanza di demolizione - Sanzioni**

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive sono resi noti al pubblico mediante affissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Analoghe procedure vengono applicate nel caso di costruzioni realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia. In questa circostanza, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura del committente si identifica con il titolare della concessione.

Il Sindaco emette ordinanza di demolizione previo parere della Commissione Edilizia e Urbanistica Comunale circa le violazioni e le difformità rispetto alla concessione rilasciata.

Si ha totale difformità se la concessione ha caratteristiche planovolumetriche e dimensioni completamente diverse dal progetto autorizzato e quando risulta impossibile isolare la parte conforme dal resto della costruzione da demolire.

Decorso inutilmente il termine per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione, il Sindaco, entro i successivi sessanta giorni, convoca il Consiglio Comunale affinché deliberi se l'opera, costruita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti o meno con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e se essa possa essere confiscata ai fini pubblici.

Nel caso in cui l'opera abusiva non contrasti con l'interesse urbanistico e ambientale, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 15 della L. 10/1977, ne dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale insieme all'area in cui insiste e stabilisce il tipo di utilizzazione a fini pubblici.

L'acquisizione si determina mediante ordinanza del Sindaco, che reca le motivazioni del Consiglio Comunale.

L'ordinanza, vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune, costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica.

Nel caso in cui il Consiglio Comunale decida che l'opera contrasti con l'interesse pubblico urbanistico o ambientale e che non possa essere autorizzata a fini pubblici, il Sindaco dispone l'esecuzione dei lavori di demolizione in danno e le spese relative sono esigibili con le procedure del Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14.4.1910, n. 639.

Al pagamento delle spese sono solidamente obbligati il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo solo se ai sensi dell'art. 26 della L. 1150/1942, non abbia contestato agli altri soggetti responsabili e non abbia comunicato al Comune la difformità delle opere rispetto alla concessione.

Nel caso in cui il Sindaco accerti l'esistenza di costruzioni abusive su terreni appartenenti al demanio dello Stato, ne informa il Ministero dei LL. PP. tramite il Commissario di Governo, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al terzultimo comma dell'art. 15 della L. 10/1977.

Analogamente il Sindaco deve segnalare agli Enti territoriali competenti l'eventuale realizzazione di costruzioni abusive su terreni appartenenti al loro rispettivo demanio.

L'applicazione delle sanzioni amministrative non esime il Sindaco dall'obbligo di denunciare l'abuso edilizio al Pretore competente per territorio.

Per i lavori abusivi ultimati, entro i limiti stabiliti dalle disposizioni di legge in vigore, anche se accertati successivamente, debbono essere seguite le procedure previste da tali disposizioni.

Gli atti giuridici inerenti ad unità edilizie costruite senza concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente sia a conoscenza della mancanza di concessione.

## **ART. 30**

### **Annullamento della concessione**

Entro dieci anni dalla data di rilascio, le concessioni edilizie che autorizzano opere non conformi alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche e del Piano Regolatore -possono essere annullate, ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico della legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3.3.1934, n. 383 ai sensi dell'art. 27 della L. 1150/1942.

L'annullamento della concessione può essere dichiarato:

- se gli atti e i documenti a presupposto siano falsi;
- per violazioni di legge e di regolamento o per mancata osservanza delle prescrizioni comunali al progetto inserite nell'atto di concessione;
- se il tecnico designato non abbia assunto la direzione dei lavori o avendola abbandonata non sia stato sostituito;
- se le opere in contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche o edilizie non siano ancora iniziate o, se iniziate, non vengano completate entro il termine stabilito nella concessione;
- per effetto di leggi speciali che ne determinano la decadenza.

L'annullamento può essere disposto dal Presidente della Giunta Regionale o dal Presidente del l'Ente delegato. Accertate le presunte violazioni di leggi o degli strumenti urbanistici generali attuati vi, il Presidente della Giunta Regionale le contesta al titolare della concessione, al progettista ed alla Amministrazione Comunale, con l'invito a presentare le proprie controdeduzioni entro congruo termine.

Il provvedimento di annullamento è emesso, sentito il parere degli organi tecnico - consultivi dell'Ente, entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni stesse. La data dell'accertamento è quella della comunicazione per le controdeduzioni.

In pendenza delle procedure di annullamento, il Presidente della Giunta Regionale può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal Codice di Procedura Civile, al titolare della concessione ed al progettista. La sospensione dei lavori deve essere comunicata anche all'Amministrazione Comunale. L'ordinanza di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento.

L'ordinanza di annullamento deve contenere:

- la contestazione delle violazioni;
- la notifica agli interessati;
- l'ordinanza di sospensione dei lavori;
- le sanzioni.

Il rinnovo della concessione potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato all'ordinanza di annullamento.

Se l'annullamento è connesso a vizi procedurali che possono essere rimossi, il Sindaco può rilasciare una nuova concessione.

Nel caso, invece, che non possa essere rilasciata una nuova concessione, il Sindaco con ordinanza ingiunge demolizione delle opere costruite e la rimessa in pristino dei luoghi, da eseguirsi entro sei mesi dalla data del decreto di annullamento della concessione.

Scaduto inutilmente tale termine il Sindaco può disporre l'esecuzione della demolizione della rimessa in pristino del danno. Le spese per l'esecuzione dei lavori in danno sono esigibili nelle forme stabilite dal T.U. sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 639/1910.

Al pagamento delle spese di demolizione e di rimessa in pristino sono solidalmente obbligati il titolare della concessione annullata ed il progettista delle opere.

Qualora non sia possibile eseguire la demolizione e la rimessa in pristino, il Sindaco applica le sanzioni pecuniarie, nella entità stabilita dalla vigente legislazione.

### **ART. 31**

#### **Annullamento di autorizzazioni comunali - Revoca**

I provvedimenti autorizzativi di opere e le autorizzazioni di abitabilità e di agibilità possono essere annullati d'ufficio dal Sindaco, in sede di autotutela, dalla Giunta Regionale ovvero dal Tribunale Amministrativo Regionale.

I termini per la presentazione- del ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, nel caso di autorizzazioni, decorrono dalla data del rilascio o comunque dalla data in cui l'interessato ne abbia avuto conoscenza.

I provvedimenti autorizzati vi, diversamente dalla concessione che è irrevocabile a norma dell'art. 4 della L. 10/1977, possono essere revocati dal Sindaco per motivi di interesse pubblico.

### **ART. 32**

#### **Ultimazione dei lavori**

L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione o di validità e/o proroga della Concessione stessa secondo quanto disposto dall'art. 60 della L.R. n. 18/1983.

Se i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il Concessionario deve presentare domanda di nuova concessione edilizia relativamente alla parte non ancora realizzata.

La Concessione è trasferibile ai successori od aventi causa su domanda documentata del titolare o del soggetto legittimato ai sensi dell'art. 4 della L. n. 10/1977.

### **ART. 33**

#### **Abitabilità e agibilità**

Su edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni, non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art. 221 del T. U. sulle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di usabilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione o della autorizzazione;
- estremi della concessione o autorizzazione;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'usabilità.

Alla domanda vanno allegati:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli artt. 7 e 8 della citata L. 1086/1971;
- b) per gli edifici soggetti alle disposizioni della L. 373/1976 e dotati di impianti termici con potenza superiore a 1000.000 Kcal/h, copia della lettera con la quale il committente, d'Il' edificio nomina il collaudatore dell'impianto termico, ai sensi dell'art. 10 dell'indicata Legge e dell'art. 15 del D.P.R. 1052/1977;
- c) per gli edifici soggetti alle disposizioni della L. 373/1976 e dotati di impianti di riscaldamento con potenza termica di focolare inferiore a 500.000 Kcal/h ovvero a 580.000 W, dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori con la quale ciascuno, per gli obblighi loro derivanti, certifica, sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio presentata in Comune congiuntamente alla domanda o al ritiro della concessione edilizia;
- d) certificato rilasciato dal Genio Civile comprendente per territorio attestante ai sensi della L. 64/1974, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme di edilizia antisismica;
- e) nulla-osta dei Vigili del Fuoco per:
  - le aziende soggette al controllo per la prevenzione di incendi in base al D.P.R. 26.5.1959, n. 986 e D.M. 27.9.1975;
  - locali di pubblico spettacolo, biblioteche, archivi, musei, gallerie, alberghi, scuole, ospedali, collegi ed in generale tutti gli edifici soggetti alle norme di prevenzione incendi;
- f) certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale, necessari, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, per l'abitabilità o l'uso delle costruzioni, ivi comprese le attestazioni dell'osservanza delle norme di sicurezza dei fabbricati;
- g) ricevuta comprovante il pagamento del diritto fisso per la visita del servizio prevenzione igiene ambientale della U.L.S.S.;
- h) ricevuta del versamento della tassa di concessione governativa.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) all'esistenza di concessione o autorizzazione;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato e alle prescrizioni della concessione;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni, sia di carattere urbanistico-edilizio, sia di carattere igienico-sanitario;
- d) alla conformità della destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite nel progetto approvato;
- e) all'inesistenza di fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno.  
L'accertamento è effettuato dall'ufficio prevenzione igiene ambientale della U.L.S.S. che, tra l'altro, è tenuta a verificare, attraverso sopralluogo, che:
  - i muri risultino convenientemente prosciugati;
  - non sussistano cause di insalubrità (aria, luce, acqua, etc. );
  - siano rispettate le prescrizioni del locale Regolamento di Igiene;
  - risultino osservate le disposizioni di cui alle LL. 319/1976 e 650/1979;
- f) al rispetto delle disposizioni della L. 373/1976 e del relativo regolamento approvato con D.P.R. 1052/1977.

L'Ufficio Tecnico Comunale e il servizio prevenzione igiene ambientale della U.L.S.S. debbono effettuare le visite di controllo entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante lettera raccomandata e potranno essere presenti al sopralluogo.

E' consentito il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità usualità, limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purchè:

- a) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- b) sia stata espressamente richiesta dall' interessato l'abitabilità o agibilità parziale.

Il certificato di abitabilità o agibilità deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della cessazione alla quale la costruzione è legata;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne alla Amministrazione Comunale presenti a corredo della domanda;
- il riferimento ad eventuali ulteriori obblighi del concessionario, in merito al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/1977;
- la data della visita effettuata dal Servizio Igiene Ambientale della U.L.S.S.;
- la data delle visite effettuate dall' Ufficio Tecnico Comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità;
- il riferimento all'autorizzazione per l'uso degli impianti di smaltimento e depurazione degli scarichi idrici.

Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere rilasciato dal Sindaco entro novanta giorni dalla richiesta. In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

anche a fine lavori con progetto definitivo, prima ovvero all'atto della presentazione della domanda di abitabilità o agibilità, attraverso un progetto definitivo quotato da riportare conclusivamente sulla mappa comunale degli asservimenti, ai sensi della L.R. 18/1983.

#### **ART. 34**

##### **Inabitabilità e inagibilità**

In caso di riscontro di gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti abitati, il Sindaco può dichiararli inabitabili o inagibili, in tutto o in parte, a norme dell' art. 222 del T. U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere usati ne' dati in affitto.

#### **ART. 35**

##### **Utilizzazione abusiva di costruzioni**

I proprietari che abitino o consentano ad altri di abitare in unità immobiliari prive di certificato di abitabilità o agibilità, incorrono nella denuncia del Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934.

Se il su indicato edificio non possiede i requisiti per ottenere l' abitabilità o l' agibilità in tutto o in parte, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per regolarizzare l'immobile. Decorso infruttuosamente tale termine, il Sindaco è tenuto a presentare ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Se l'uso dell'edificio può essere di pregiudizio alla salute pubblica e degli utenti, su proposta dell' Ufficio Tecnico Comunale e dell'Autorità Sanitaria, nei limiti delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare

lo sgombero della costruzione ed interdire l'utilizzazione.

In assenza del certificato di abitabilità o di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, elettricità, di effettuare le relative forniture.

### **ART. 36**

#### **Norme particolari per i cantieri edili**

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro e anche di resti umani (ossa, etc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopra i luoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

### **ART. 37**

#### **Ordine di cantiere**

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine alla prevenzione degli infortuni, per garantire la incolumità pubblica e degli addetti ai lavori (R.D. 14.4.1927, n. 530; D.P.R. 27.4.1955, n. 547; D.P.R. 7.1.1956, n. 164, nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature debbono essere posti in opera a regola d'arte, ottemperando alle precauzioni volute dalla legge.

Gli attrezzi di sollevamento dei materiali devono essere muniti di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei relativi contenitori.

Dai ponti di esercizio, dai tetti e dagli interni delle case è vietato gettare materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori e incassolati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere, per essere trasportati agli scarichi autorizzati.

Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere, soprattutto nel caso delle demolizioni, deve assicurare la nettezza delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici a meno di specifica autorizzazione del Sindaco per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In esso e per esso deve essere adottata ogni misura cautelare per evitare incendi e, in particolare, devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione della illuminazione stradale.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e dei nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

### **ART. 38**

#### **Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta domanda, in competente bollo, al Sindaco fornendo la planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi in tre mesi ed è subordinata al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 180 (centottanta) giorni dall'eventuale ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

### **PRESCRIZIONI TECNICO - EDILIZIE**

### **ART. 39**

#### **Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di trasformazione**

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti la concessione edilizia è subordinata al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dallo stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il tecnico comunale può verificare, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, lo stato di fatto e ad attestare la conformità della documentazione presentata.

Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione, o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

E' consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

Agli effetti della determinazione della superficie edificabile (Se) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

I bow-windows sono vietati verso i confini interni, se a distanze inferiori dai minimi prescritti, salvo il caso di specifiche indicazioni contenute in previsioni planovolumetriche di dettaglio del P.R.G., del P.R.E. o del Piano attuativo.

### **ART. 40**

#### **Dimensioni e utilizzazione degli spazi interni Classificazione dei locali**

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- a) locali abitabili (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- b) vani accessori interni agli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
- c) vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni, vani scala);
- d) locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone: (negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi); uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici, locali accessori.

I locali di abitazione, che consentono la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da:

- soggiorni, cucine, camere da pranzo, camere da letto, camere di alloggi; uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici, assimilabili nella conformazione tipologica agli alloggi;
- sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o della forte affluenza di pubblico;
- officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio o sala esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;
- aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

#### **ART. 41**

##### **Requisiti minimi degli alloggi e dei locali**

Gli alloggi a residenza stabile debbono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile abitabile minima di mq. 45;
- superficie utile abitabile per ogni abitante non inferiore a m. 14.

Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati e assistiti da contributo dello Stato (L. 5.8.1978, n. 457 e altre disposizioni in materia) la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimesse o posto macchina.

Gli alloggi a residenza temporanea e ad uso turistico non possono avere superficie inferiore a mq. 28 per i monolocali e 37 per i bilocali .

La superficie utile va intesa quale superficie netta interna allo alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonchè cantine, autorimesse e simili.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) t costruito a norma dell'art. 7 D.M. 5 luglio 1975.

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

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9.

#### **ART. 42**

##### **Parametri e standards**

Altezze dei vani (misurata da pavimenti a soffitto);

Locali ad uso abitativo "Studi professionali, uffici" altezza minima mt. 2,70.

In edifici posti oltre 1000 m. s.l.m. , l'altezza è ridotta a mt. 2,55.

Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per i locali ad uso abitativo deve corrispondere ai minimi di 2,70 o 2,55 e per i locali accessori di mt. 2,40 con un minimo nel più basso di mt. 1,80.

Locali accessori: altezza minima netta = mt. 2,40, esclusi androni e vani scala e salvo quanto da leggi e regolamenti specifici.

I locali destinati a garages singoli, autorimesse private, cantine interrato la cui altezza netta superi i mt. 2,40 vengono considerati nel calcolo della superficie edificabile.

Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, etc.) altezza minima interna mt. 3,00 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici, che pongono limiti di altezza superiore.

Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero superiore di persone a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt. 4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di adeguati ed idonei impianti di areazione e condizionamento dell'aria.

Per i vari tipi di negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche di dimensioni minime possono essere diversamente definite dal piano urbanistico commerciale.

#### **ART. 43**

##### **Piani interrati**

Sono quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno esterno all'edificio.

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

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui 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.

#### **ART. 44**

##### **Piani seminterrati**

Sono i locali che hanno il pavimento ad un li vello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

I seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna netta dei locali non sia inferiore a mt. 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e quando non meno della metà dell'altezza del locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purchè siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche:

- pavimenti di mt. 1 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
- muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;

#### **ART. 45** **Sottotetti**

I locali ricavati sotto le falde dei tetti o con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di mt. 3 tra l'intradosso del colmo di copertura ed estradosso del solaio dell' ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a mt. 2,70 purchè nessuna parte abbia altezza inferiore a mt. 1,80) possono consentirsi utilizzazione per volumi tecnici o per locali soffitta.

I sottotetti sono, in ogni caso, abitabili purchè si dia luogo ad una superficie maggiore di mq. 9 compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a mt. 2,70 misurata da un minimo nel punto più basso di mt. 1,80.

I sottotetti sono, in ogni caso, agibili relativamente allo spazio con altezza media di mt. 2,40, da computarsi tra gli accessori.

I sottotetti abitabili, oltre alle dimensioni, volume d'aria disponibile, illuminazione e ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e da controsoffitto con interposta intercapedine per realizzare l'isolamento tecnico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

L'areazione ed illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda, nel rapporto massimo di mq. 0,80 per ogni locale o sui timpani nel rapporto massimo di mq. 0,60 per ogni locale.

I locali sottotetto aventi destinazione diversa da soffitta e servizi tecnici o coperti con abbaini devono essere computati nella superficie edificabile consentita.

#### **ART. 46** **Requisiti di abitabilità - Illuminazione e ventilazione**

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di areazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi, con finestre apribili sull' esterno, tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 1,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

Per i locali a diversa destinazione o ad affluenza di pubblico possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in osservanza a leggi e regolamenti specifici.

I locali accessori devono avere un rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non inferiore a mq. 0,60.

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

- a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali ad uso abitativo se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di una unità immobiliare (appartamenti, ufficio, albergo, ospedale, etc.) dotato di più servizi igienici, dei quali almeno uno con accesso dotato di disimpegno.

#### **ART. 47**

##### **Norme particolari di igiene edilizia - Isolamento termico**

Gli edifici, di cui all'art. 3 del D.P.R. 1052/1977, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per riscaldamento sono soggetti alle norme sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia Urbanistica, la adozione di misure garantire un adeguato isolamento termico.

Prima del ritiro della concessione, il titolare della stessa o l'impresa devono provvedere alla presentazione al Comune del progetto esecutivo dell'isolamento delle strutture e del relativo impianto termico, a firma del tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale.

In particolare i progetti dovranno contenere i seguenti elaborati:

##### **A) Progetto isolamento termico**

- relazione termica conforme alla L. 374/1976 e relativi regolamenti di esecuzione, corredata di:
  - verifica termoidrometrica delle singole strutture;
  - particolari costruttivi delle singole tipologie strutturali;
  - piante e sezioni della struttura con gli isolamenti previsti.

##### **B) Progetto impianto termico**

L'impianto dovrà avere tutti i requisiti, nessuno escluso, prescritti dalle normative vigenti con particolare riferimento a:

- Legge n. 615 del 16.6.1966 e relativo regolamento;

- circolare n. 73 del 29.7.1971 del Ministero dell'Interno; - circolare n. 68 del 30.4.1976 e relativi regolamenti;

Inoltre il progetto dovrà contenere:

- a) schema planimetrico generale con l'indicazione della distribuzione delle tubazioni (e relativi diametri) e dei corpi scaldanti;
- b) schema di funzionamento della "Centrale Termica" dettagliato in tutti i particolari esecutivi;
- c) dimensioni della canna fumaria e relativi particolari costruttivi;
- d) tabella con calcoli dettagliati giustificativi delle calorie computate a norma UNI-CTI-7357-74;
- e) indicazione della composizione e 'caratteristiche di ogni corpo scaldante;
- f) pianta e sezioni della centrale da presentare ai VV. FF.

#### **ART. 48**

##### **Isolamento acustico**

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai:

- rumori di calpestio, di traffico, di funzionamento di impianti o di apparecchi installati nel fabbricato;
- rumori o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali.

I metodi di misura ed i criteri di valutazione ai fini dell' isolamento acustico sono indicati nelle norme emanate con la circolare 30.4.1966, n. 1769 - parte I – del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei LL. PP..

Per l'attenuazione dei rumori dall' esterno occorre garantire che i serramenti e le cassette degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Gli impianti tecnici rumorosi, quali ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico, debbono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

#### **ART. 49**

##### **Isolamento dall'umidità**

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall' umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta, debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespajo di pignate a secco.

Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata un' intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata. L' intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad 1/3 della sua altezza.

Per i locali non abitabili allo stesso livello del terreno seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.

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

Tutte le murature devono 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 vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento e di ristrutturazioni di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con intercapedini verticali esterne, sbarramenti in spessore di muro, contromuro interni, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettrosmotica.

## **ART. 50**

### **Norme di sicurezza - Prescrizioni antisismiche**

- 1) Le costruzioni in zona sismica devono essere progettate per sopportare un tipo di sollecitazione tipicamente dinamica.
- 2) Il Progetto strutturale dovrà:
  - definire i carichi di esercizio;
  - determinare lo stato di tensione e di deformazione;
  - dimensionare la struttura sulla base delle caratteristiche dei materiali e dei prevedibili meccanismi di rottura (progettazione a duttilità controllata) in modo da aversi uno schema di collasso con cerniere plastiche sulle travi.
- 3) La scelta dell'area su cui erigere l'opera dovrà, per quanto possibile, riguardare preferenzialmente le zone con terreni di buona consistenza, con esclusione di zone suscettibili di liquefazione o di zone potenzialmente franose; dovranno, perciò, effettuarsi indagini e prospezioni allargate oltre l'area interessata dalla costruzione, illustrate nella relazione sulle fondazioni da allegare al progetto, a firma del calcolatore delle strutture, del direttore dei lavori, del geologo incaricato, a norma delle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.
- 4) Nel proporzionamento dell' edificio, deve tenersi conto della distribuzione delle masse, dalla inerzia delle quali dipende la risposta alle scosse sismiche, cercando, per quanto possibile, di realizzare la suddetta distribuzione di evitare concentrazione di masse ai piani più alti, riconducendo il più basso possibile il centro di gravità della costruzione.
- 5) Salvo particolari esigenze architettoniche, dovrà cercarsi di realizzare forme in pianta il più possibile regolari, evitando quelle forme per le quali il comportamento sismico non è di immediata valutazione (piante a L, a V, a Z, a T).
- 6) In riferimento alla L. 2.2.1974, n. 64 ed al D.M. 3.3.1975 e successive modifiche ed integrazioni, le strutture portanti potranno essere realizzate in muratura, con intelaiatura in calcestruzzo armato e/o precompresso in acciaio, sistema fisso acciaio-calcestruzzo con elementi prefabbricati, in legno.
- 7) L'altezza massima degli edifici non può superare i limiti specificati nella Tabella I, punto C2 del D.M. 3.3.1975 escludendo dal computo eventuali torrioni delle scale e degli ascensori. Tale altezza va computata fino all'imposta della falda di copertura comunque questa sia configurata, (Consiglio Superiore LL. PP. voto n. 168 del 14.6.1979) vietando l'uso a fini abitativi del sottotetto.
- 8) Per gli edifici con più di due piani in elevazione, prospicienti spazi nei quali sono comprese o previste strade, ferme restando le limitazioni di cui al punto 7 ed eventuali limiti maggiori previsti negli strumenti urbanistici vigenti, la distanza minima tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della

strada, non deve essere inferiore a m. 10 nelle zone con grado di sismicità  $S = 12$  e  $S = 9$ .

L'altezza dell'edificio misurata come al punto 7, non potrà essere superiore, per ciascun fronte, al doppio della suddetta minima distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada (definizione di piano: Consiglio Superiore dei LL. PP. voto n. 425 del 22.9.1977, voto n. 668 del 18.12.1980).

Se il fronte dell'edificio prospetta in tutto o in parte su strada perpendicolare al fronte stesso, la distanza da rispettare è quella tra il contorno dell'edificio e l'ideale ciglio opposto della strada in corrispondenza della trasversale (Consiglio Superiore dei LL. PP. voto n. 236 del 22.9.1977).

Nelle distanze sopra indicate, vanno inglobate anche le larghezze di eventuali marciapiedi, che sono da considerare, quindi, larghezza stradale (Consiglio Superiore dei LL. PP. voto n. 236 del 22.9.1977). Quale strada, ai sensi del punto C.3 lettera b) del D.M. 3.3.1975, è da computarsi anche lo spazio inedificabile, non cintato, aperto alla circolazione pedonale (Consiglio Superiore LL. PP. voto n. 383 del 19.6.1980).

Nel caso di edifici con non più di due piani valgono le limitazioni imposte dai punti precedenti.

Se la costruzione presenta parti di diversa elevazione, l'altezza da computare è quella della parte più alta.

Nel caso di corpi strutturalmente indipendenti, per ognuno di essi, separatamente, andranno computate le sopramenzionate altezze e distanze.

- 9) Secondo quanto prescritto dal punto C4 del decreto ministeriale 3.3.1975, è necessario predisporre, nel caso di corpi di fabbrica contigui, giunti tecnici, in modo da distaccare i due corpi della quantità:  $d(h) = h/100$ , dove  $d(h)$  è il distacco tra due punti affacciati a quota  $h$ .

Tale distacco è da intendersi misurato al netto dell'intonaco o altro materiale da rivestimento.

## **ART. 51**

### **Prescrizioni antincendio**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda della caratteristica dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- i vani delle scale e degli ascensori nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini depositi, negozi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazioni ed uffici;
- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.

La larghezza minima delle rampe ed i pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,10 salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Tale larghezza, qualora l'edificio sia privo di ascensore deve essere aumentata di 10 cm. ogni due piani serviti oltre i primi due;

- ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq di superficie coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- le pareti dei piani di scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in mura tura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;
- scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- ogni scala che serva edifici di altezza superiore a m. 17 deve essere dotata sino all'ultimo piano di aperture munite di infisso apribile.

Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m 10.

- gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a m 10 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;

- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

## **ART. 52**

### **Igiene e tutela dell'ambiente - Salubrità del suolo**

E' possibile costruire su terreni utilizzati come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, solo dopo il completo e integrale risanamento del sottosuolo.

Le aree cimiteriali dimesse per le quali sia stata deliberata la soppressione, non possono avere altre disposizioni se non dopo 15 anni dall'ultima inumazione. Prima di essere utilizzato altrimenti, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di almeno 2 m.; i resti umani eventualmente rinvenibili devono essere disposti in altro cimitero.

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all' invasione di acque, superficiali o sotterranee. occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo e del sottosuolo. In caso di realizzazione di rilevati e/o colmate. è vietato fare uso di terra inquinata o di materiale inquinante.

Per tutte le costruzioni è obbligatorio adottare sistemi di impermeabilizzazione idonei ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

## **ART. 53**

### **Costruzioni rurali**

Le stalle, i ricoveri di animali ed i loro annessi devono essere indipendenti dall'abitazione e posti ad una distanza non inferiore a mt. 20 da questa e dalla viabilità di uso pubblico.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, un'altezza minima di mt. 3 da pavimento a soffitto; una superficie utile non inferiore a mq. 8 per ogni capo grosso di bestiame e di mq. 3 per ogni capo minuto.

## **ART. 54**

### **Scarichi e classificazione delle acque**

Le acque vanno classificate in:

- acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti ed indiretti, acque superficiali e sotterranee nelle fognature, nel suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla L. 10.5.1976, n. 319, allegati applicativi (tabelle A e C), e successive modifiche ed integrazioni.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni da parte della autorità competente preposta al controllo.

In nessun caso potranno conseguirsi i limiti di accettabilità, mediante diluizione con acque appositamente prelevate.

Tutti gli scarichi debbono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai

sensi delle LL. 319/76, 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti ristrutturazioni,, trasferimenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico.

Le autorità preposte sono tenute a certificare per il nuovo impianto produttivo in base alla documentazione presentata ed agli accertamenti effettuati le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi ponendo le a confronto con quelle dello scarico precedente.

Degli scarichi delle acque provenienti da insediamenti civili vanno distinti:

- 1) gli scarichi nelle pubbliche fognature di insediamenti civili sono sempre consentiti nel rispetto dei regolamenti emanati dalla autorità locale. Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo fognatura. I nuovi condotti di scarico sono immessi nella fognatura, su autorizzazione del Sindaco. Le acque nere devono essere convogliate all'innesto della fognatura ad esse riservate.
- 2) Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:
  - a) impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;
  - b) di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate dalle acque convogliate.
- 3) Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco una volta assicurato lo smaltimento attraverso particolari ed idonei sistemi di raccolta e dispersione.

#### **ART. 55**

##### **Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere**

Chiunque intenda esercitare attività estrattive in cave e torbiere deve richiedere apposita autorizzazione al Comune.

La domanda di autorizzazione in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava, proprietario o altro soggetto avente titolo in base ad apposito contratto di locazione o concessione, e deve contenere le generali tè, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

I documenti da presentare al Comune sono i seguenti:

- domanda di autorizzazione rivolta, tramite il Sindaco, all'autorità competente per territorio, nel caso in cui la cava si trovi in zona soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267;
- eventuale copia della denuncia di esercizio presentata a suo tempo al Comune ed al distretto minerario, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 9.4.1959, n. 128i
- copia della domanda di autorizzazione della Provincia o dell' ANAS, necessaria qualora l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali;
- ricevuta della domanda di autorizzazione, presentata all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi dell'art. 25 della L. 1684/1962 e dell'art. 17 della L. 64/1974.

Gli elaborati tecnici a corredo della domanda sono costituiti da:

- a) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 in data non anteriore a sei mesi;
- b) planimetria in scala 1:25000 (L.G.M.) con localizzazione della cava ed indicazione del vincolo idrogeologico e forestale, sismico, archeologico, ambientale, di consolidamento degli abitati, demaniale, di rispetto ai corsi d'acqua;
- c) relazione geologica, costituita da elaborati cartografici estesi a tutta l'area di influenza della cava, in scala non inferiore a 1/10000, da un congruo numero di sezioni geologiche e da una relazione sulle condizioni litologiche, geomorfologiche, tettoniche (giacitura e deformazioni) idrogeologiche, idrologiche e di stabilità presenti e conseguenti all'attività di cava;
- d) piano di coltivazione costituito da:
  - relazione tecnico-illustrativa della consistenza e stratigrafia del giacimento, delle fasi temporali di sfruttamento previste, delle modalità di coltivazione, accumulo e scarico;
  - rilievo planoaltimetrico, con congruo numero di sezioni trasversali e longitudinali, in scala non inferiore a 1:100;
- e) progetto di sistemazione paesaggistica, costituito da:
  - relazione tecnica-illustrativa della consistenza e quale risultino le opere ed i lavori a compiere e la morfologia che assumeranno i terreni coltivi e la destinazione del suolo al termine delle lavorazioni; il coordinamento tra l'attuazione delle opere di sistemazione e le attività di coltivazione; i tempi, le modalità ed il costo delle opere di sistemazione, a fine della determinazione delle garanzie finanziarie;
  - carta dell'utilizzazione del suolo in scala non inferiore a 1:2000, estesa a tutta l'area di "influenza" della cava;
  - carta della destinazione del suolo, a sistemazione ultimata, estesa alla stessa area di cui al punto precedente, in scala non inferiore a 1:2000, con sviluppi, a scala 1:500 per le aree che sono state interessate alla coltivazione; .
- f) programma economico-finanziario illustrante la situazione 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, etc. Il programma economico-finanziario deve altresì contenere uno schema di convenzione con il Comune.
- g) documentazione fotografica panoramica e di dettaglio, oltre a fotografie aeree tali da consentire la visione stereoscopica dell'area di influenza della cava..

La domanda di autorizzazione va consegnata al Comune, il quale, verificata l'esistenza dei documenti descritti nei precedenti commi, rilascia apposita ricevuta, separatamente per la domanda di autorizzazione dell'esercizio dell'attività estrattiva e per le eventuali domande di autorizzazione.

Al fine di una rapida ed esauriente istruttoria il Comune deve inviare sollecitamente una copia delle domande e delle relative documentazioni:

- alla Regione, Assessorato competente;
- all'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste.

Il Consiglio Comunale accertata l'esistenza delle autorizzazioni di cui al precedente comma deve rilasciare l'autorizzazione alla coltivazione oppure negarla, entro trenta giorni dal ricevimento del parere degli organi regionali.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula della convenzione, sottoscritta sia dall'esercente della cava sia dal proprietario del terreno, che viene registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese dell'esercente della cava.

L'autorizzazione alla coltivazione è personale ceduta e non può essere a terzi, pena la revoca.

Le procedure per il rilascio di rinnovo di autorizzazione sono uguali a quelle descritte nel presente articolo.

## **ART. 56**

### **Barriere architettoniche**

Tutti gli edifici, nonché le strutture e gli impianti pubblici, segnatamente quelli di uso collettivo e sociale, devono possedere i requisiti prescritti dal D.P.R. 384/1978, dalla L.9.1.1989 no13 e successive modificazioni e dal D.M. 14.6.1989 n. 236 da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicate come "barriere architettoniche" e facilitare la vita in relazione di persone con ridotte capacità motorie.

L'adeguamento degli edifici, dei percorsi interni ed agli accessi esterni agli stessi è obbligatorio per nuove costruzioni ed in caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

Negli altri casi di intervento occorre apportare gli adeguamenti possibili.

Gli interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche riguardano le strutture esterne connesse agli edifici:

- percorsi pedonali: larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli;
- parcheggi: localizzazione, pendenza, raccordi;
- il manufatto edilizio e segnatamente;
- accessori (dimensioni, livelli, soglie, protezione degli agenti atmosferici, infissi);
- piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni);
- scale (andamento, pendenza, caratteristica dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano);
- rampe (larghezza, pendenza, pavimentazioni);
- corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazioni);
- porte (manovrabilità, larghezza minima, materiali, tipo di apertura, maniglie);
- pavimenti (caratteristiche di materiale e di colore, variazioni di livello);
- locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici);
- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta, caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani);
- apparecchi elettrici di comando e di segnalazione (altezza dal pavimento e visibilità).

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie di fruire del servizio.

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità dello spettacolo dagli spazi di sosta.

## **PRESCRIZIONI VARIE**

### **ART. 57**

#### **Disposizioni generali**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di

ordine e decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

### **ART. 58.** **Manutenzione**

Oltre alla ordinata esecuzione delle opere dei privati, degli Enti, delle Aziende del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

### **ART. 59** **Depositi di materiali**

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica o privata.

Nelle aree libere, e negli spazi su cui insistono modesti fabbricati in precarie condizioni statiche, è fatto obbligo di realizzare appropriate recinzioni e sistemazioni -possibilmente a verde-, fermo restando la destinazione urbanistica di Piano.

### **ART. 60** **Locali per il deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve essere perimetrato e rivestito con materiale lavabile.

### **ART. 61** **Elementi di arredo urbano - Antenne radiotelevisive e di telecomunicazione**

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 parcheggi radio o televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili in loco.

Per gli impianti rice-trasmittenti devono essere osservate le procedure autorizzative in materia.

Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere richiesta specifica autorizzazione al Sindaco. La domanda di autorizzazione va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere la concessione edilizia per l'immobile sul quale viene installata l'antenna per l'impianto trasmittente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate; i cavi devono:

- essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni;
- se collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;
- se la soluzione dell'incasso non è praticabile in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio-televisive, i proprietari devono provvedere a sostituirle mediante un'unica antenna centralizzata, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

## **ART. 62**

### **Elementi di arredo urbani**

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e corrispondere ad un progetto organico di arredo urbano.

Le cabine telefoniche, le pensiline a protezione delle fermate di autobus e dei mezzi di trasporto pubblico, devono inoltre essere conformi alle caratteristiche descritte dal D.P.R. 384/1978.

In particolare, le cabine telefoniche devono avere dimensioni non inferiori a ml 0,90x1,30, la porta apribile verso l'esterno di larghezza minima di ml 0,85 ed il pavimento con dislivello, rispetto all'esterno, non superiore a cm. 2,5.

Analoga prescrizione in merito alla quota del pavimento vale per le pensiline delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico.

Ad eccezione degli impianti eseguiti direttamente dal Comune, tutti gli elementi di arredo sono soggetti ad autorizzazione.

## **ART. 63**

### **Indicatori, segnaletica, tabelle stradali, numeri civici**

Il Comune ha diritto di collocare e far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, la segnaletica, le tabelle stradali, i numeri civici e le indicazioni senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Valgono in ogni caso le norme di cui al successivo art. 67.

## **ART. 64**

### **Cassette per corrispondenza**

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza. Tali cassette qualora non esista la possibilità di collocarle all'interno dell'abitazione dovranno essere incassate nel portone d'ingresso ovvero delle murature.

## **ART. 65**

### **Mostre - Vetrine - Insegne**

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Per gli elementi aggettanti valgono le norme di cui al successivo art. 69.

## **ART. 66**

### **Mobilità pedonale e veicolare Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali**

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm. 30, è prescritta l'adozione di parapetti o di altri tipi di protezione.

Se il dislivello di cui sopra è inferiore a cm. 30 gli spazi pedonali devono essere circoscritti da cordoli di altezza di almeno cm. 12.

I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a:

- ml. 1,20 lungo le strade di nuova realizzazione previste dal P.R.G.;
- ml. 0,70 per le strade esistenti.

## **ART. 67**

### **Elementi aggettanti e tende mobili**

Oltre a quanto esposto all'art. - punto 16 - del presente testo unico, valgono le norme di seguito riportate.

Le porte, le gelosie, le persiane e le parti mobili degli infissi che si aprono verso l'esterno, posti a quota inferiore a ml. 2,20, se la strada è fornita di marciapiede, e ml. 2,50, nel caso contrario, devono essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'elemento aggettante.

Per gli altri elementi aggettanti dai fabbricati, quali insegne a parete, indicatori ed apparecchi in genere, valgono le norme di cui ai precedenti primo e secondo comma. Per la collocazione o sostituzione di tali opere, occorre regolare autorizzazione o concessione edilizia.

Nel caso di apparecchiature e indicatori per servizi pubblici (ovvero apposti da Enti quali ANAS, Provincia, ENEL, SIP, Azienda del gas, etc.), aggettanti dai fabbricati, valgono le norme di cui ai precedenti primo e secondo comma; per essi occorre autorizzazione da parte del Comune e la collocazione potrà avvenire solo dopo tale autorizzazione e previo avviso scritto sia al Comune che al proprietario il quale non può opporsi all'installazione, se all'immobile non ne derivano danni. I proprietari non possono rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, occultare gli indicatori, neppure con la vegetazione, e sono tenuti a ripristinarli in caso di distruzione a loro imputabile.

Gli indicatori e le insegne pubblicitarie apposti da soggetti diversi dagli Enti sopra indicati sono soggetti alle stesse norme di cui al primo e secondo comma del presente articolo; la collocazione è subordinata ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano, sempre che non si intralci la mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'Ente gestore della strada ed i cartelli e le insegne non possono essere collocati a distanza minore di ml. 3,00 dal ciglio stradale e debbono avere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 420/1959 (forma, colori, distanziamento reciproco, etc.).

Sono consentite, nel centro urbano e solo sui marciapiedi, insegne a bandiera purchè collocate ad un'altezza non inferiore a ml. 2,50 dal livello del marciapiede stesso e purchè il loro oggetto risulti di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede; non sono ammesse insegne a bandiera che

aggettino oltre.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede. Tali tende, mobili o fisse, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a ml. 2,20.

La protezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede, ad una distanza non minore di cm. 50 dal bordo dello stesso.

La collocazione è ad di mobili tende aggettanti soggetta autorizzazione.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne o insegne ed indicatori, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

## **ART. 68**

### **Passi carrai e uscita dalle autorimesse**

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'Ente che la gestisce ed al rispetto delle norme del P.R.G.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche che private) d'immissione sulla viabilità pubblica o su passaggi pedonali pubblici di uso pubblico debbono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti senza arrecare intralcio al traffico.

Tra gli stipi più vicini alle uscite delle autorimesse e delle uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.), deve sempre intercorrere una distanza minima di ml. 10,00.

Le uscite da autorimesse interrato o seminterrate devono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 35% (trentacinque per cento) .

Tutte le rampe debbono terminare al massimo in corrispondenza dell'inizio del marciapiede e/o della recinzione.

Le rampe debbono essere realizzate -in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, nel caso di pendenze superiori al 15%, almeno da un lato, di un corrimano posto, per tutta la lunghezza della rampa, all'altezza di ml. 0,90 dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a ml. 2,50 se rettilinee ed a ml. 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata ad un minimo di ml. 5,00 per le autorimesse di grandi dimensioni (da 500 mq. in su) pubbliche o private.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli (indicativamente, per le autovetture il raggio è di ml. 5,00:6,00 - per gli autocarri è di ml. 9,00:10,00) .

## **ART. 69**

### **Recinzioni e cancelli**

Oltre quanto esposto nel presente testo unico, valgono le norme di seguito riportate.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

In ogni caso i muri di cinta non debbono superare i ml. 1,00 di altezza se realizzati su superfici piane.

Sono esclusi eventuali muri di sottoscarpa o contenimento la cui altezza non concorre alle limitazioni di cui al comma precedente.

La quota parte del muro, posta a quota superiore del piano di campagna a monte, viene computata con i limiti di cui al terzo comma.

Nel caso di mura di cinta posti su piano inclinato l'altezza massima viene computata come media delle due altezze, misurate rispettivamente a monte e a valle del muro stesso o parte di esso (con un minimo di ml. 0,60 a monte ed un massimo di ml. 1,40 a valle); tale media non deve superare ml. 1,00 nel rispetto del terzo comma.

Le recinzioni, sempre del tipo permeabile visivamente poste al di sopra dei muri, come sopra definiti e computati, potranno avere un'altezza massima di ml. 1,50 per un totale complessivo di ml. 2,20 fuori terra (muro + recinzione sovrastante).

Anche nel caso di sola rete metallica o similare l'altezza massima potrà essere al massimo di ml. 2,20 oltre il cordolo di fondazione completamente interrato.

#### **ART. 70 Parcheggi**

Oltre quanto esposto all'art. 9 del presente testo unico, valgono le norme di seguito riportate.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml. 2,50 x 5,50 ciascuno), quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

Aree pedonali e percorsi carrabili del parcheggio (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari o al massimo avere un dislivello di cm. 3. Nel caso di dislivello superiore, debbono prevedersi rampe di collegamento.

La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare l'1% (uno per cento).

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