



# COMUNE DI MACERATA

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione Commissariale n° 51 del 17 febbraio 2000  
Modificato con deliberazione Commissariale n° 81 del 29 febbraio 2000  
Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 312 del 31 ottobre 2000  
In vigore dal 29/12/2000 per completata pubblicazione  
Modificato con deliberazione consiliare n° 81 del 24 settembre 2001  
Modificato con deliberazione consiliare n° 40 del 29 aprile 2003  
(esecutiva il 19 maggio 2003)

# **TITOLO I**

## **Disposizioni generali**

### **Opere, attività ed interventi soggetti a concessione, ad autorizzazione edilizia e denuncia di inizio attività**

#### **Art. 1**

##### ***Contenuti del regolamento edilizio***

1. Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 33 della Legge 17/08/1942 n° 1150 e del D.P.G.R. 14/09/1989 n°23 e successive modifiche, unitamente alle previsioni degli strumenti urbanistici generali, alle relative norme tecniche di attuazione, alla legislazione statale e regionale in materia, disciplinano l'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, nonché la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agro-silvo-pastorali e delle attività estrattive.

#### **Art. 2**

##### ***Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie***

1. Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti:
  - a) al deposito della denuncia di inizio attività prevista dall'art. 4 comma 7 della Legge 493/93, come modificato dall'art. 2 comma 60 della Legge 662/96 e successive modificazioni apportate con Legge 28/02/1997 n° 30 e Legge 23/05/1997 n° 135;
  - b) al rilascio dell'autorizzazione edilizia prevista dall'art. 48 della Legge 457/78, dall'art. 7 della Legge 94/82, dall'art. 7 della Legge 13/89 e dall'art. 9 della Legge 122/89;
  - c) al rilascio della concessione edilizia prevista dall'art. 1 della Legge 10/77.
2. Ai sensi dell'art. 51 della Legge 142/90, così come modificato dall'art. 6 della Legge 127/97, spettano al Dirigente del Servizio competente il rilascio delle autorizzazioni e concessioni edilizie, delle autorizzazioni di abitabilità e agibilità e di ogni altro atto o provvedimento amministrativo di competenza del Servizio.
3. Il presente Regolamento stabilisce al successivo art. 22 i casi per i quali il soggetto di cui al comma precedente, prima di pronunciarsi sulle richieste di concessione o autorizzazione edilizia, non deve richiedere il parere della Commissione Edilizia fermo restando che detto parere non è mai obbligatorio per le opere soggette agli altri atti o adempimenti di cui al primo comma lettera a) del presente articolo.

#### **Art. 3**

##### ***Denuncia di inizio attività (D.I.A.)***

1. Per gli interventi di seguito riportati è data facoltà di avvalersi della denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della Legge 24/12/1993, n° 537 e dell'art. 2, comma 60, punto 7, della Legge 23/12/1996 n° 662 e successive modificazioni, alle condizioni di cui al secondo comma del presente articolo:
  - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
  - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma;
- j) interventi soggetti a concessione edilizia se specificamente disciplinati da piani attuativi aventi le caratteristiche di cui all'art. 1, punto 6, lettere "c" e "d" della legge 21/12/2001 n. 443.

#### **Art. 4**

##### ***Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività – Procedure***

1. La denuncia di inizio attività deve essere corredata:
  - a) dall'indicazione del progettista e direttore dei lavori;
  - b) dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
  - c) dalla ricevuta comprovante il versamento dei diritti di segreteria secondo le tariffe in vigore;
  - d) dalla dichiarazione di accettazione del direttore dei lavori.
2. La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
3. L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
4. Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché dagli elaborati progettuali previsti nel presente Regolamento per gli interventi di autorizzazione o concessione. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
5. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
6. Nei casi di cui al precedente art. 3, comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo al posto delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto a comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.
7. Nei casi di cui al comma 2, comma 60 punto 7, della Legge 662/96 il Dirigente, ove entro il termine di cui al comma 4 del presente articolo sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni soddisfaccibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla osta, pareri, assenti comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.
8. Le opere di cui al comma 1, lettera g), del precedente art. 3 sono soggette alla corresponsione di oneri concessori ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti per le stesse opere quando soggette a concessione.

#### **Art. 5**

##### ***Interventi soggetti ad autorizzazione gratuita***

1. Fatta salva la facoltà di avvalersi della denuncia di inizio attività per gli interventi di cui al precedente art. 3, sono soggetti ad autorizzazione gratuita, ai sensi dell'articolo 7, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1982, n° 9, convertito (con modificazioni) nella Legge 25 marzo 1982, n° 94, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali":
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, relativamente ai soli immobili vincolati ai sensi Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali";
  - b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
  - d) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 6, comma 1, lettera i);
  - e) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
  - f) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardano le coltivazioni di cave e torbiere;

- g) la realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della Legge 22 marzo 1989, n° 122 con le modalità stabilite dallo stesso articolo;
- h) gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della Legge 29 maggio 1982, n° 308;
- i) le opere ed interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate, ai sensi dell'articolo 2, ottavo comma, del D.L. 30 dicembre 1981, n° 801, convertito (con modificazioni) nella Legge 5 marzo 1982, n° 62, con riduzione a sessanta giorni del termine stabilito dall'articolo 48 della Legge 5 agosto 1978, n° 457;
- j) le opere edilizie previste dall'articolo 2 della Legge 9 gennaio 1989, n° 13 qualora consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- k) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- l) aree e manufatti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- m) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- n) perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
- o) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazioni di insegne, bacheche, mostre, vetrine, tabelle o cartelli, cartelloni e altri oggetti a scopo di pubblicità;
- p) apertura o modificazione di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche, purché non comportino alterazioni sul corpo del fabbricato;
- q) qualsiasi opera a carattere non permanente, ma occasionale o stagionale, quali chioschi, cabine e simili, copertura di impianti sportivi, ricreativi o di ristoranti;
- r) modifica della destinazione d'uso nei limiti di cui all'art. 6 della Legge Regionale 18 giugno 1986, n° 14;
- s) distributori di carburanti con annessi accessori, purché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburanti, quali officine, depositi, punti vendita, bar ristoro e simili;
- t) muri di sostegno, rilevati in genere ed opere di consolidamento e sostegno dei terreni, non facenti parte di nuove opere stradali,
- u) laghi artificiali ad uso irriguo, industriale, ecc.
- v) la realizzazione di pergolati e/o gazebo con strutture in legno, in ferro lavorato e simili facilmente amovibili con l'esclusione di copertura stabile tipo impalcati con superficie continua;
- w) il mutamento della destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie;
- x) opere di viabilità podereale, interpodereale o di bonifica.

## **Art. 6**

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

1. Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:
  - a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia;
  - c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - d) modificazioni ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera a), della Legge Regionale 18 giugno 1986, n° 14, delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie, quando implicino variazione in aumento degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, pubblicato dalla gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97;
  - e) altre modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie e per le quali il Comune non preveda il rilascio dell'autorizzazione a norma dell'articolo 6 della citata Legge Regionale 14/1986;
  - f) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, strade private;
  - g) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;
  - h) serre fisse, intendendo per tali impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizione climatiche artificiali;
  - i) costruzione di garages ed autorimesse fuori terra;
  - j) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione carburante, esclusi gli apparati necessari alla erogazione del solo carburante;
  - k) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante e oli minerali, saldamente infissi al suolo;
  - l) altri interventi a carattere permanente di cui al precedente articolo 1, esclusi quelli indicati nei precedenti articoli 3 e 5 e successivo art. 7.

2. Sono inoltre soggetti a concessione edilizia, qualora abbiano carattere permanente, i seguenti interventi: predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, piste e impianti di risalita per sport invernali e ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo.
3. La concessione viene rilasciata previa corresponsione degli oneri concessori oppure gratuitamente secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

## **Art. 7**

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

1. Non sono soggette ad autorizzazione o concessione:
  - a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente articolo 5, comma 1, lettera a);
  - b) le opere interne alle costruzioni, escluse quelle interessanti edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali”, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i regolamenti edilizi e con i regolamenti d'igiene vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nella presente lettera, non è considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti intere o di parti di esse;
  - c) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza emanata per tutela della pubblica incolumità. In mancanza della suddetta ordinanza, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione oppure la domanda di autorizzazione, secondo quanto previsto dal presente Regolamento;
  - d) demolizione di opere abusive ordinate in applicazione della legislazione vigente;
  - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ai sensi dell'articolo 7, comma 4, del D.L. 23 gennaio 1982, n° 9, convertito (con modificazioni) nella Legge 25 marzo 1982, n° 94;
  - f) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
  - g) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione o concessione, quando richiedano notevoli opere murarie, scavi e reinterri, o rientrino tra gli interventi di cui alla Circolare della Regione Marche n° 14 del 16/08/1989;
  - h) opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette ad autorizzazione, quando comportino opere murarie o consistenti rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali”;
  - i) le opere edilizie di cui all'articolo 2 della Legge 9 gennaio 1989, n° 13, finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
  - j) le opere di competenza di amministrazioni dello Stato e le opere su aree demaniali di cui al successivo art. 9;
  - k) le opere pubbliche dei comuni, la cui deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia così come previsto dall'art. 2, comma 60, punto 16 della Legge 662/96.
2. Nei casi di cui al comma 1, lettera b), il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Dirigente del Servizio competente, contestualmente all'inizio dei lavori, 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, così come previsto dall'art. 26 della Legge 47/85.

## **Art. 8**

### ***Concessioni in deroga***

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della Legge 17 agosto 1942, n° 1150, dall'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955, n° 1357, e dall'art. 68 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34, il Dirigente del Servizio competente, previa deliberazione del consiglio comunale e munito del nulla-osta preventivo della Provincia di Macerata, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ove quest'ultimo sia circostanziatamente motivato.

2. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo atto autorizzativo o di concessione edilizia.
3. Sono escluse dalla concessione in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97.
4. Sono altresì non derogabili:
  - a) le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico;
  - b) le disposizioni del PPAR, del PIT e del PTC immediatamente prevalenti sulle previsioni degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 34/92.
5. Le deroghe possono essere concesse soltanto qualora il volume o la superficie utile assentiti non superino del 10% il corrispondente valore stabilito dagli indici di fabbricabilità per la zona interessata e non ostino ragioni di natura ambientale ed architettonica.
6. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.
7. Il Dirigente del Servizio competente rilascia la richiesta concessione edilizia in deroga dopo aver ottenuto il nulla-osta da parte dell'Amministrazione Provinciale.

### **Art. 9**

#### ***Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali***

1. Ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n° 616, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione.
2. In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine, la giunta regionale acquisisce preventivamente il parere dei comuni nel cui territorio sono previsti gli interventi.

## **TITOLO II**

### **Tipologia degli interventi**

#### **Art. 10**

##### ***Interventi di manutenzione ordinaria***

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, come definiti all'art. 31, lett. a), della Legge 457/78, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
  - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse da precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
  - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
  - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Resta fermo, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della Legge 29 maggio 1982, n° 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad autorizzazione specifica.
4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n° 1918.

#### **Art. 11**

##### ***Interventi di manutenzione straordinaria***

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti all'art. 31, lett. b), della Legge 457/78, riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite o rinnovate nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, travi e pilastri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planaltimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
  - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);

- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche se con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
  - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
  - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
  - f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
  - g) l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
  - h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, senza stravolgere la composizione architettonica dei prospetti e quindi della generale configurazione estetica, quando ciò sia funzionale agli spazi interni oggetto degli interventi compresi nel presente articolo (aperture per creazione nuovi servizi igienici, creazione di nuove aperture in allineamento a quelle esistenti per completare il disegno architettonico, ripristino aperture preesistenti);
  - i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
  - j) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
  - k) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
  - l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
  - m) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - n) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicato nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n° 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

## **Art. 12**

### ***Interventi di restauro e risanamento conservativo***

1. Si definisce come intervento di restauro, ai sensi dell'art. 31, lett. c), della Legge 457/78, l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che sulla base di una appropriata analisi storico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.
2. Sono interventi di risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti, purché l'intervento sia effettuato su immobili ultradecennali o dichiarati abitabili o agibili da più di dieci anni.
3. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali o estetiche, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali o estetiche e strutturali dello stesso.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 11 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
  - a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
  - b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
  - c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
  - d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.
5. La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.



## **Art. 13**

### ***Interventi di ristrutturazione edilizia***

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 31, lett. d), della Legge 457/78, tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.
2. Costituisce un insieme sistematico di opere l'esecuzione di lavori edili che uniformemente e globalmente riguardano un intero organismo edilizio nelle sue componenti essenziali, che sono rappresentate da forma, struttura, distribuzione interna e impianti tecnologici. Per organismo edilizio deve intendersi il risultato finale di una aggregazione di elementi tipologici, architettonici, quali forma, struttura, distribuzione interna, numero e dimensione di unità immobiliari e tecnologici, che portano alla realizzazione di un unico organismo, avente autonoma rilevanza sia sotto il profilo urbanistico edilizio che della identificazione in termini di reddito.
3. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
  - a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
  - b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
  - c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
  - d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
  - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
  - f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
  - g) sopraelevazioni e ampliamenti;
  - h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali quando ciò determini uno stravolgimento della composizione architettonica dei prospetti e della generale configurazione estetica;
  - i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
  - j) demolizione parziale o totale di edifici e loro fedele ricostruzione, nel rispetto di quanto previsto negli strumenti urbanistici, qualora sia tecnicamente impossibile mantenere anche parzialmente le vecchie strutture, purché il fabbricato venga ricostruito sulla stessa area di sedime e mantenga la stessa sagoma, le stesse altezze, la stessa volumetria, la stessa superficie e le medesime caratteristiche estetico-architettoniche dell'edificio preesistente ivi compresi i manufatti oggetto di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi n° 47/85, art. 31 e seguenti, e n° 724/94, art. 39 o realizzati in epoca remota senza modifica del volume interno, con esclusione, per le rifiniture, del cemento armato a faccia vista. Non costituisce variazione delle caratteristiche estetico-architettoniche la modifica delle aperture esterne qualora queste si rendano indispensabili per il miglioramento della funzionalità interna, nonché la trasposizione sia in termini di superficie che di altezza di limitate porzioni di volumetrie nell'ambito dell'aggregazione dello stesso organismo edilizio (come ad esempio recupero di cubature accessorie di superfetazioni) nel rispetto della composizione tipologica originaria onde migliorarne le qualità tipologico-costruttive, nonché l'effetto estetico e l'impatto sull'ambiente;
  - k) elevazione dell'edificio mediante ricostruzione del tetto per adeguare i locali sottotetto ai requisiti minimi di altezza prescritti dalle norme igienico-sanitarie e dal presente Regolamento;
  - l) trasformazione dei locali accessori in locali residenziali (ad esempio un sottotetto in mansarda, uno scantinato o garage in tavernetta, un balcone in veranda, ecc.).

## **Art. 14**

### ***Interventi di ristrutturazione urbanistica***

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'art. 31, lett. e), della Legge 457/78 quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

# TITOLO III

## Indici e parametri edilizi e urbanistici

### Art. 15

#### *Definizione degli indici e parametri*

1. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

**a) Superficie territoriale (ST)**

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

**b) Superficie fondiaria (SF)**

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**c) Superficie utile lorda (SUL)**

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow-window", scale e ballatoi di accesso chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi, vani ascensori e montacarichi, con esclusione dei soli volumi tecnici sul piano di copertura. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda i porticati e logge aperte che nel complesso eccedano il 20% della SUL risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, riferito al terreno sistemato, dell'ingombro planimetrico dell'edificio al lordo del perimetro esterno delle murature, compreso "bow-window", scale e ballatoi di accesso chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi, vani ascensori e montacarichi esterni.

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i porticati e le logge aperte limitatamente ad una superficie complessiva non superiore al 20% della SUL come sopra definita dal presente articolo;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e balconi;
- vani ascensori realizzati con le caratteristiche di cui alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, di uso pubblico o privati.

**d) Volume (V)**

E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda (SUL) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per i piani seminterrati (come definiti alla successiva lettera u) il volume si calcola moltiplicando la superficie utile lorda di ogni piano per un'altezza media pari al rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali fuori terra ed il perimetro di piano.

Per l'ultimo piano l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda pari alla porzione di solaio di calpestio avente altezza netta superiore a ml. 1.80, anche se fisicamente non delimitata da pareti. L'altezza media va sempre calcolata scomponendo il volume in prismi regolari.

Dal calcolo del volume sono esclusi i soli volumi tecnici sul piano di copertura.

Per i volumi tecnici, ai fini della esclusione degli stessi dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi quelli relativi a manufatti strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio o di ventilazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, essere localizzati entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti di densità imposti dalle norme urbanistiche o che, nel caso di extraresidenziali costituiscano corpi staccati dall'edificio principale.

Sono inoltre da considerare volumi tecnici ai fini di quanto sopra:

- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- i locali caldaia e le centrali termiche;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee formate dalle coperture;

- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante ed avere dimensioni planoaltimetriche strettamente necessarie alla specifica funzione.

**e) Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

**f) Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

**g) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF)

**h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF)

**i) Superficie coperta (SC)**

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

**l) Indice di copertura (IC)**

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF)

**m) Altezza delle fronti (H)**

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete di prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

Per sistemazione definitiva si intende la modifica dell'andamento della linea naturale del terreno mediante sbancamenti e/o rilevati con le seguenti limitazioni, ove non diversamente previsto dagli strumenti urbanistici attuativi:

- per terreni pianeggianti o con pendenza naturale non superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati fino ad un massimo di ml. 1.00;
- per terreni con pendenza naturale superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati con sistemazione a gradoni, ciascuno dei quali con altezza massima pari a ml. 1.50, fermo restando che l'altezza complessiva dei predetti gradoni non deve superare i ml. 3.00 dalla linea naturale del terreno.

La sistemazione del terreno, qualora venga modificato il profilo naturale del terreno, non potrà prevedere pendenze superiori al 30%.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

L'altezza dei corpi arretrati dal filo esterno dell'edificio è quella corrispondente alla linea ideale risultante dalla proiezione della parete arretrata con l'intersezione del terreno sistemato in corrispondenza di tali corpi.

Salvo diversa specifica prescrizione di singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto:

- dei soli volumi tecnici oltre il piano di copertura (quali vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;
- degli impianti tecnologici e di servizio (camini, silos, ecc.) rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;
- delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o al piano interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a mt. 5. Per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia; tuttavia, per casi particolari, potrà essere prevista, per accedere ai garages, un percorso in trincea parallelo alla parete dell'edificio, ed allo stesso adiacente, avente larghezza massima pari a mt. 5,00.

**n) Altezza massima degli edifici (H MAX)**

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti a capanna, sfalsati o ad unico spiovente, per l'altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1.80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (Vedi Figg. 1, 2, 3 e 4).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (Vedi Figg. 5 e 6).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle, con un massimo assoluto di ml. 2.00 (Vedi Fig. 7).

**o) Distacco tra gli edifici (DF)**

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

**p) Distacco dai confini (DC)**

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza, esclusi:

- balconi, cornicioni, pensiline e tettoie, scale aggettanti e ballatoi aperti, aggetti e simili fino ad un massimo di ml. 2.00;
- scale antincendio per l'adeguamento alla normativa vigente in materia degli edifici pubblici o privati esistenti;
- muri di contenimento, realizzati al fine di contenere rilevati che modifichino l'andamento del terreno naturale, qualora di altezza pari o inferiore a ml. 1.50.

Qualora, rispetto allo stesso confine, vengano previsti più muri di contenimento che vadano a modificare l'andamento del terreno naturale, la suddetta esclusione potrà essere applicata solo al primo di essi; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile;

- nelle zone agricole, le costruzioni di cui all'art. 8 della L.R. 8 marzo 1990 n. 13, dovranno osservare le distanze minime dai confini previste al comma 3, lettera b), dell'articolo 11 della medesima legge.

Per i volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, il distacco dai confini può essere inferiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

**q) Distanza dalle strade (DS)**

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

I volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, possono essere posti a confine con il ciglio della sede stradale previa espressa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

**r) Spazi interni agli edifici**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 83, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 83, comma 3.

**s) Numero dei piani**

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile, purché il 50% del volume risulti interrato.

**t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile**

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza media sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come volume) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio è superiore a ml. 1.80, come definita alla lettera d) del presente articolo.

**u) Piano interrato o seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea del terreno sistemato, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea del terreno sistemato, secondo quanto indicato nella precedente lettera m).

**v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**z) Superficie complessiva (SC)**

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ). Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati;
- 4) logge, balconi, verande e terrazzi.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivono l'uso pubblico.

**aa) Fronte dell'edificio**

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

**bb) Fabbricato o edificio**

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione;

Per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

**cc) Ampliamento**

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di edifici o fabbricati già esistenti.

**dd) Abitazione, stanza, vano**

- 1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinata alla residenza, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o sul pianerottolo, cortile o terrazza;
- 2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- 3) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati nelle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- 4) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

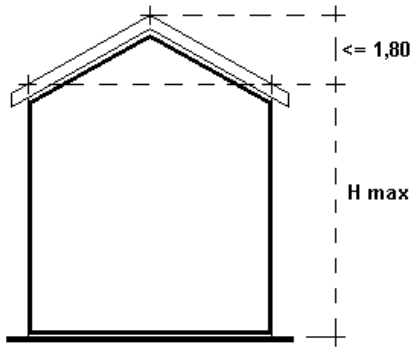


Fig. 1

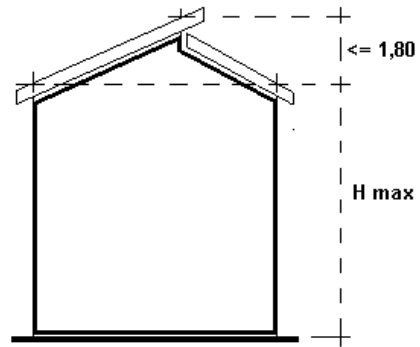


Fig. 2

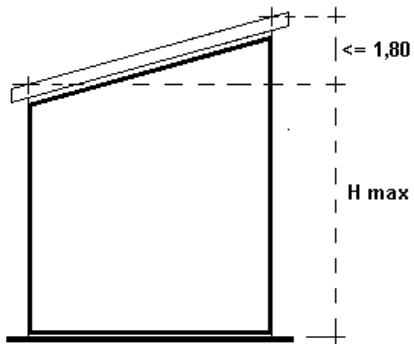


Fig. 3

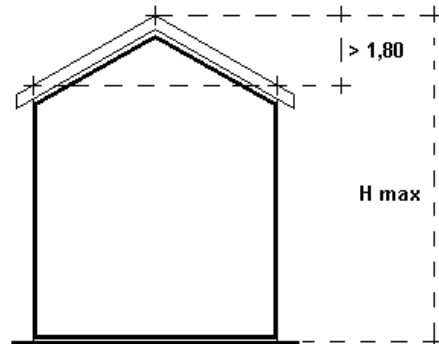


Fig. 4

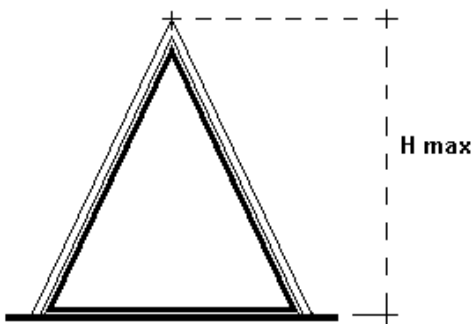


Fig. 5

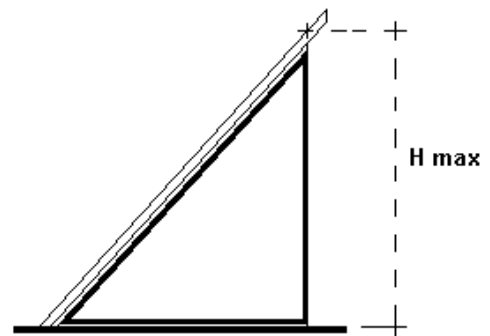


Fig. 6

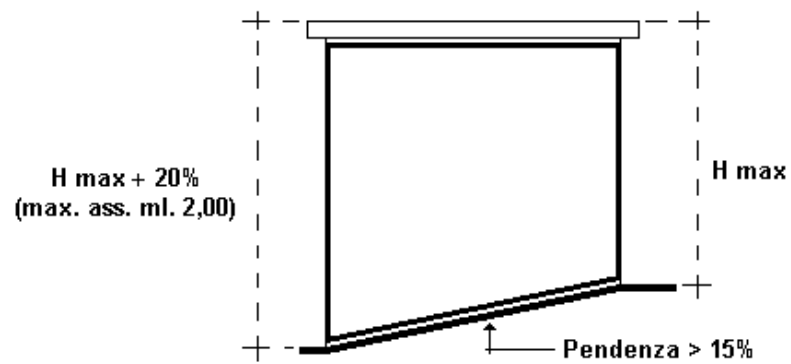


Fig. 7

## **TITOLO IV**

### **Commissione edilizia comunale**

#### **Art. 16**

##### ***Funzioni della commissione edilizia comunale***

1. La commissione edilizia è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistico-edilizia nel procedimento di adozione del provvedimento di concessione edilizia.
2. Essa dà parere:
  - a) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia;
  - b) in via preliminare su progetti anche di massima, relativi ad opere di particolare importanza;
  - c) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica delle norme del regolamento edilizio, nonché sull'interpretazione degli strumenti urbanistici e relative varianti;
  - d) sulle determinazioni in applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dall'approvazione di piani regolatori generali e particolareggiati, ai sensi della Legge 3 novembre 1952, n° 1902 e successive modificazioni;
  - e) sull'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio della concessione. Non è necessario il preventivo parere della commissione edilizia, quando l'annullamento è adottato per soli motivi di legittimità;
  - f) sugli ordini di demolizione e sulle eventuali diffide a demolire;
3. Il Dirigente, per il tramite del responsabile del procedimento, e l'Amministrazione Comunale hanno la facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
4. La commissione edilizia, in particolare, esprime parere sull'ambientazione, sul valore e sul decoro delle opere architettoniche e di arredo urbano proposte, compreso la sistemazione delle aree verdi.
5. Il Dirigente del Servizio competente adotta il provvedimento di concessione edilizia, nonché i provvedimenti repressivi, sanzionatori e di annullamento di concessione edilizia ed è garante della legittimità e della conformità del provvedimento agli strumenti urbanistici generali e di attuazione.
6. La commissione edilizia, integrata ai sensi dell'articolo 61 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n° 34 dà anche il parere per gli atti inerenti le funzioni amministrative in materia delle bellezze naturali, delegate ai comuni.
7. Il Dirigente può assumere determinazioni difformi dal parere espresso dalla commissione edilizia, dandone congrua motivazione.

#### **Art. 17**

##### ***Composizione della commissione edilizia***

1. La commissione edilizia è composta:
  - a) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
  - b) dal medico designato dall'Azienda USL;
  - c) dal comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;
  - d) da undici esperti nominati dal consiglio comunale nel modo seguente:
    - 1) un architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
    - 2) un ingegnere civile scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
    - 3) un geometra scelto tra una terna proposta dal relativo collegio;
    - 4) un geologo scelto tra una terna proposta dal relativo ordine competente per territorio;
    - 5) un perito industriale scelto tra una terna proposta dal relativo collegio;
    - 6) due esperti di nomina consiliare di cui uno indicato dalla minoranza laureati in Architettura o Ingegneria;
    - 7) due esperti in materie attinenti alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio su terne rispettivamente degli Ordini degli Avvocati e dell'Ordine degli Agronomi pure con diritto di voto;
    - 8) due componenti di comprovata esperienza di cui uno in materia di beni naturali e ambientali e uno in materia di beni storico-culturali, anche ai fini previsti dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n°34, proposti dall'Amministrazione Comunale.
2. Partecipa alla riunione il Dirigente del Servizio competente, senza diritto di voto.
3. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante del Servizio Gestione del Territorio o, in sua assenza o impedimento, un funzionario designato dal Dirigente.
4. Per i componenti della commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della commissione edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai

quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del comune.

5. I membri elettivi durano in carica quanto il consiglio comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del consiglio comunale subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

6. I membri elettivi non sono eleggibili per due mandati successivi.

7. I membri esperti in materia di beni naturali e ambientali e in materia di beni storico-culturali sono membri effettivi della sola commissione edilizia integrata di cui al successivo articolo 20.

## **Art. 18**

### ***Funzionamento della commissione edilizia***

1. La commissione edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno.

2. La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

3. Le sedute della Commissione Edilizia sono valide in prima convocazione se sono presenti almeno la metà più uno dei componenti: trascorsi trenta minuti dall'ora stabilita per l'inizio della riunione, la Commissione può riunirsi in seconda convocazione se sono presenti almeno tre componenti nel caso della Commissione Edilizia semplice e di quattro componenti nel caso della Commissione Edilizia Integrata, compreso il presidente, fermo quanto disposto dal successivo art. 20.

4. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.

5. Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.

6. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio comunale competente e dall'ufficio sanitario circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità. Il responsabile del procedimento illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione il parere dell'ufficio su ciascun progetto.

7. Il componente la commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

8. I processi verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, nonché riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

9. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da un commissario di volta in volta designato dal presidente.

10. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia..." completando con la data e la firma del presidente, del segretario e di un commissario di volta in volta designato dal presidente.

11. Chiunque ha facoltà di avere conoscenza del verbale della commissione edilizia.

## **Art. 19**

### ***Sottocommissione edilizia***

1. La commissione edilizia si articola in una sottocommissione al fine di esprimere il proprio parere su opere o attività di minore importanza o soggette ad autorizzazione ai sensi dell'articolo 5 del presente Regolamento.

2. La sottocommissione edilizia è composta:

a) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;

b) da due esperti facenti parte della commissione edilizia di cui al precedente art. 17 e nominati a maggioranza dalla stessa commissione;

c) da due esperti supplenti, facenti parte della commissione edilizia e nominati a maggioranza dalla stessa commissione, da convocarsi nei casi di impedimento o incompatibilità dei componenti effettivi, come previsto al comma 7 del precedente art. 18.



3. Il funzionamento della sottocommissione edilizia avviene con le stesse modalità di cui all'art. 18 del presente Regolamento.

## **Art. 20**

### ***Commissione edilizia integrata***

1. La commissione edilizia integrata da due componenti di comprovata esperienza di cui uno in materia di beni naturali e ambientali e uno in materia di beni storico-culturali, come definiti al precedente art. 17, comma 1, punto 6), dà parere per opere o attività ricadenti nell'ambito di aree assoggettate alla tutela di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali" e per gli interventi di cui al successivo art. 21. Nei verbali della Commissione dovranno essere elencati tutti i componenti presenti con l'indicazione degli esperti in materia di Beni ambientali e storico Culturali.

2. La commissione edilizia integrata si esprime a maggioranza con parere motivato in materia di protezione delle bellezze naturali, distinto da quello ordinario della commissione edilizia. Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.

3. Il parere della commissione edilizia integrata viene espresso con la presenza contestuale sia dell'esperto in materia di beni naturali e ambientali, sia dell'esperto in materia di beni storico-culturali ai sensi dell'art. 61, comma 2°, della Legge Regionale 05/08/1992 n°34. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri integrati e delle relative motivazioni.

4. Gli esperti nominati quali membri integrati restano in carica per il periodo stabilito per gli altri componenti della commissione edilizia, come previsto ai commi 5 e 6 del precedente art. 17.

5. In merito alle ulteriori incombenze della commissione edilizia integrata si dovrà fare riferimento alle disposizioni regionali di sub-delega, contenute nella Legge Regionale 34/92.

## **Art. 21**

### ***Interventi da sottoporre al parere della commissione edilizia integrata***

1. Sono sottoposti al parere della commissione edilizia integrata i progetti ed i Piani di lottizzazione ricadenti in zone soggette a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali" quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo e per i quali la legislazione vigente prescrive il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 dello stesso Decreto Legislativo 490/99, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.

2. La commissione edilizia integrata dà parere, inoltre, per interventi su immobili assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, come disciplinato dagli stessi strumenti urbanistici.

3. Non sono sottoposti al parere della commissione edilizia integrata, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del Decreto Legislativo 490/99, i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio e al complesso immobiliare quali chiostri, cortili, chiostrine, e simili).

4. Non sono inoltre sottoposte al parere della commissione edilizia integrata le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo ricorrente nella zona.

5. Per gli immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali" (immobili notificati) qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere della commissione edilizia integrata salvo nei casi in cui venga utilizzata la procedura di cui all'art. 3 (Denuncia di Inizio Attività).

## **Art. 22**

### ***Opere o attività non soggette al parere della commissione e sottocommissione edilizia***

1. Non sono soggette al parere della commissione e sottocommissione edilizia:

a) gli atti o adempimenti di cui all'art. 3 del presente Regolamento (denuncia di inizio attività);

- b) le opere o attività che, seppur richieste come autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento, sono elencate tra gli interventi subordinati alla denuncia di inizio attività, di cui all'art. 3 del presente Regolamento;
  - c) l'installazione di targhe professionali nel rispetto di quanto previsto dalla normativa di attuazione degli strumenti urbanistici;
  - d) l'installazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari, come disciplinati all'art. 11 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e per il servizio delle pubbliche affissioni, con esclusione di quegli impianti che ricadano all'interno delle aree di particolari caratteristiche storico, architettoniche e ambientali;
  - e) le proroghe dei termini di validità delle concessioni o autorizzazioni, nei casi previsti dall'art. 4, comma 4, della Legge 28/01/1977, n°10;
  - f) il rinnovo delle concessioni o autorizzazioni decadute per mancato inizio lavori, così come indicato al successivo art. 36 del presente Regolamento, purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di Legge o di regolamento e sempre che non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di attuazione, ove vigente;
  - g) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - h) le varianti in corso d'opera come definite all'art. 15 della Legge 47/85;
  - i) le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nell'ambito di piani di lottizzazione approvati e convenzionati;
  - j) le opere non soggette a concessione o autorizzazione, come indicato al precedente art. 7 del presente regolamento.
2. E' richiesto, in ogni caso, il parere della commissione edilizia integrata secondo quanto normato dall'art. 21.

## **TITOLO V**

### **Istanza di concessione e relativa istruttoria**

#### **Art. 23**

#### ***Soggetti legittimati alla domanda di concessione edilizia***

1. E' legittimato a richiedere la concessione edilizia il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.
2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Ente cui le aree appartengono.
3. A titolo esemplificativo, si considerano aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione, tra gli altri:
  - a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
  - b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
  - c) l'enfiteuta;
  - d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di autorizzazione o di concessione di cui alla lettera precedente;
  - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di autorizzazione o concessione riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
  - g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
  - h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della Legge Regionale 28 ottobre 1977, n° 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della Legge 3 maggio 1982, n° 203;
  - i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
  - l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

#### **Art. 24**

#### ***Domanda di concessione***

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della concessione è rivolta al Sindaco ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 23 e da uno o più progettisti.
2. La domanda deve contenere:
  - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
  - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per Legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n° 383;
  - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
  - d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore, nonché, in base alla normativa vigente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
  - e) nel caso di lavori da eseguire in "diretta economia" o, comunque, senza una impresa costruttrice, la precisazione della persona che assume la responsabilità del cantiere.
3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
  - a) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente, ai sensi dell'articolo 47 del codice civile, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio della concessione edilizia, ed alla esecuzione dei lavori;
  - b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;

- c) l'attestazione che il richiedente la concessione rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 23.
- 4. Ove il soggetto legittimato alla concessione sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

## **Art. 25**

### ***Documentazione a corredo della domanda di concessione***

1. Alla domanda di concessione è allegata, di regola, la seguente documentazione:
  - a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
  - b) titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;
  - c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato B al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
  - d) certificato di uso del suolo ai sensi dell'articolo 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n° 9, convertito (con modificazione) nella Legge 25 marzo 1982, n° 94, qualora esso sia stato precedentemente richiesto. Nel caso il suddetto certificato richiesto non sia stato rilasciato, in sua vece è presentata copia della domanda con la data del protocollo comunale. E' altresì necessaria l'attestazione del progettista, ai sensi dell'articolo 373 del c.p., che l'opera progettata è conforme al certificato di uso del suolo rilasciato dal comune se richiesto;
  - e) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;
  - f) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria;
  - g) parere sanitario dell'Azienda USL competente;
  - h) parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per gli interventi soggetti alla normativa di prevenzione incendi;
  - i) parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici delle Marche per gli interventi riguardanti beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali";
  - j) parere della Soprintendenza Archeologica, per gli interventi ricadenti su aree di interesse archeologico e a tal fine vincolate;
  - k) parere dell'Amministrazione Provinciale, per gli interventi previsti al comma 3 del successivo art. 27 e lungo le fasce di rispetto delle strade di proprietà della medesima amministrazione;
  - l) parere dell'ANAS, per gli interventi previsti al comma 3 del successivo art. 27 e lungo le fasce di rispetto delle strade di proprietà della medesima amministrazione;
  - m) nulla-osta del Corpo Forestale dello Stato, per gli interventi di cui al comma 10 del successivo art. 27;
  - n) nulla-osta del competente ufficio regionale delle Ferrovie dello Stato, per gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto ferroviario;
  - o) nulla-osta del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo, per gli interventi su aree demaniali;
2. Per le nuove edificazioni, per i movimenti terra, per le ristrutturazioni, per le demolizioni e per tutte le attività edili all'atto dell'inizio dei lavori il titolare della concessione è tenuto a produrre una dichiarazione sull'appartenenza dei materiali trattati con impegno affinché l'impresa esecutrice dei lavori separi i materiali riciclabili (es. laterizi, calcestruzzo, armature metalliche, legno, ecc.) da quelli non riciclabili (es. impermeabilizzazioni, isolamento termico, eternit, ecc.). Nella dichiarazione dovrà essere specificata la destinazione dei materiali non riciclabili e le modalità di reimpiego di quelli riciclabili. E' fatto espresso divieto di conferire in discarica tutti i materiali riciclabili.
3. Qualora la demolizione comporti la necessità di rimuovere o trattare materiali tossico-nocivi e/o rischiosi per la salute pubblica, il titolare della concessione, con la dichiarazione di cui al comma precedente, deve altresì impegnarsi all'osservanza della specifica normativa in materia e darne immediata comunicazione, oltre che al Comune, all'Azienda USL competente, circa le modalità da seguire per lo smaltimento, compreso i nominativi delle ditte specializzate a cui viene affidato il relativo incarico.
4. Nel caso di ristrutturazione di edifici a qualsiasi destinazione d'uso il progettista dovrà asseverare la presenza o meno di materiale contenente amianto ed in caso affermativo dovranno essere indicate le modalità operative inerenti la bonifica e/o lo smaltimento dello stesso.
5. E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali", nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, di carattere ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

## **Art. 26**

### ***Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione***

1. Per le concessioni convenzionate, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previo accordo con il comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di Legge nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del richiedente.
2. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto analitico dimostrativo del "volume totale edificato", distinto tra volume interrato e volume fuori terra, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici complessive, distinte tra superfici utili e superfici non residenziali come previsto dal D.M. 10 maggio 1977, sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previo accordo con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

## **Art. 27**

### ***Atti autorizzativi generali - Pareri***

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi dell'articolo 23 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali", debbono conseguire la preventiva approvazione della competente soprintendenza.
2. I progetti relativi alle opere di cui all'articolo 6 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34, devono conseguire le autorizzazioni ivi previste.
3. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private e delle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
4. Gli interventi ricadenti nella fascia di rispetto delle linee ferroviarie devono conseguire la preventiva autorizzazione delle Ferrovie dello Stato, di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 e D.M. 3 agosto 1981.
5. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge 5 novembre 1971, n° 1086.
6. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento, impianti di produzione di acqua calda, impianti di condizionamento e comunque tutti quegli impianti di nuova installazione o di ristrutturazione e adeguamento di quelli esistenti, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio dei lavori il progetto delle opere relative al contenimento dei consumi energetici corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della Legge 10/91, e compilata secondo i modelli-tipo approvati con D.M. Industria Commercio e Artigianato del 13 dicembre 1993.
7. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:
  - a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
  - b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
  - c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
  - d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.
8. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi) con i piani dell'edificio.
9. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di Legge vigenti.

10. Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'articolo 3 della Legge 2 febbraio 1974, n° 64, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 17 della Legge 2 febbraio 1974, n° 64, osservando le disposizioni della Legge stessa e della Legge Regionale 3 novembre 1984, n° 33, come modificata dalla Legge Regionale 27 marzo 1987, n° 18.

11. Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

12. Il parere prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati di progetto. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante. Il parere deve essere acquisito dal richiedente la concessione/autorizzazione edilizia preventivamente alla richiesta e a questa allegato.

## **Art. 28**

### ***Autorizzazioni in materia di bellezze naturali***

1. Non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali", per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e di risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico e naturalistico del territorio.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dell'immobile soggetto a vincolo diretto o compreso negli elenchi delle località sottoposte a tutela ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali" qualora intendano eseguire interventi edilizi ed opere che comportino modifica dello stato dei luoghi, nonché modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie, devono presentare al Comune apposita istanza tendente ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica preventiva come previsto all'art. 151 del Decreto Legislativo 490/99.

3. L'autorizzazione paesaggistica viene rilasciata o negata dal Comune, sentita la commissione edilizia integrata dai due esperti in materia di beni naturali e ambientali ed in materia di beni storico-culturali, nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente senza che il Comune si sia pronunciato, gli interessati possono, entro i successivi 30 giorni, richiedere l'intervento sostitutivo della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici delle Marche che si pronuncia entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

5. L'autorizzazione paesaggistica, rilasciata anche con prescrizioni, va pubblicata mediante affissione all'albo pretorio del Comune con la specificazione dei titolari e delle località interessate. Il provvedimento emesso va, inoltre, comunicato all'interessato ed alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici delle Marche, la quale ha il potere di annullare l'atto autorizzativo entro i successivi 60 giorni dalla relativa comunicazione.

6. L'autorizzazione paesaggistica conserva una validità per un periodo di anni 5 ed esplica la sua efficacia dal momento del rilascio, salvo i provvedimenti di annullamento emessi ai sensi del comma precedente. Trascorso il termine di validità l'esecuzione dei progettati lavori od opere deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

7. I provvedimenti autorizzativi di cui al presente articolo costituiscono presupposto inderogabile di quelli necessari al rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie di competenza comunale in relazione agli immobili ed alle località oggetto di tutela paesistico-ambientale.

## **Art. 29**

### ***Istruttoria preliminare della domanda di concessione***

1. All'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, il Comune appone su una copia della domanda stessa il timbro con la data di arrivo.

2. L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modificazioni, e gli orari di ricevimento del pubblico.

3. Il responsabile del procedimento istruisce le domande di concessione e verifica la conformità del progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

4. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

5. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
6. Qualora i documenti integrativi non vengano presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.
7. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 agosto 1990 n° 241, e successive modificazioni, conclude l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
8. Sui progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di 60 giorni, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al successivo comma 9 e a redigere una relazione scritta al Dirigente del Servizio competente indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
9. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Dirigente del Servizio competente al rilascio della concessione.

### **Art. 30**

#### ***Esame della domanda di concessione***

1. L'esame delle domande di concessione avviene seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente articolo 29.
2. Tutti i progetti per i quali è richiesta la concessione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti uffici, servizi o organi:
  - a) servizi sanitari della USL;
  - b) uffici tecnici comunali per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica del rispetto delle previsioni del programma pluriennale di attuazione, per l'osservanza delle norme del regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo, per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di concessione;
  - c) commissione edilizia, per il parere di competenza, nei casi previsti nel presente Regolamento.
3. L'ufficio tecnico comunale competente provvede, inoltre, a verificare la conformità del progetto all'eventuale certificato di uso del suolo rilasciato precedentemente.

### **Art. 31**

#### ***Progetti di massima***

1. E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere della commissione edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazione.

## **TITOLO VI**

### **Rilascio della concessione**

#### **Art. 32**

##### ***Decisioni sulla domanda di concessione***

1. Il Dirigente del Servizio competente rilascia la concessione edilizia entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9 del precedente art. 29, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
2. Decorso inutilmente il predetto termine l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente l'emanazione dell'atto concessorio di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 2, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Provinciale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.
4. Per le opere pubbliche comunali non si procede al rilascio di concessione né di autorizzazione edilizia, in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo. Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi del presente Regolamento. I progetti devono, però, essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
5. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto di concessione, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10. Il mancato ritiro dell'atto di concessione nel termine di sessanta giorni produce la decadenza della concessione ai sensi dell'articolo 70 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.
6. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla Legge o dal presente regolamento.
7. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.
8. Chiunque ha facoltà di prendere in visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
9. In caso di diniego della concessione, il Dirigente del Servizio competente, deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.

#### **Art. 33**

##### ***Certificato d'uso del suolo***

1. Il Comune, a domanda di chi abbia titolo a richiedere la concessione edilizia, è tenuto a rilasciare un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.
2. L'istanza tendente ad ottenere il certificato d'uso del suolo deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza medesima.
3. Il certificato indica la destinazione dell'area, il volume massimo edificabile, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.
4. Il certificato deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 34**

##### ***Contributo di concessione***

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal comune medesimo.



2. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio della concessione.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.
4. Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere in relazione alle modalità di cui all'articolo 11 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, mentre la quota relativa agli oneri di urbanizzazione può essere corrisposta con le modalità di rateizzazione previste dall'articolo 47 della Legge 5 agosto 1978, n° 457, come modificata dall'articolo 26 bis del D.L. 15 dicembre 1979, n° 629, convertito dalla Legge 15 febbraio 1980, n° 25.
5. Per il ritardato o mancato versamento del contributo di concessione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 3, secondo comma, della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e all'articolo 2 della Legge Regionale 18 giugno 1986, n° 14.

### **Art. 35**

#### ***Titolarietà della concessione***

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento della concessione nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza al Sindaco il cambiamento di intestazione.
2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione.
3. La variazione dell'intestazione della concessione non è sottoposta a contributo concessorio.
4. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per la concessione originaria.
5. La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.

### **Art. 36**

#### ***Validità della concessione***

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di concessione non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione stessa, intendendo per inizio dei lavori l'avvio della realizzazione delle opere previste dalla concessione; i semplici movimenti di terra e/o le sole opere provvisorie di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.
2. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo della concessione.
3. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di Legge o di regolamento e sempre che non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di attuazione, ove vigente, ai sensi della Legge Regionale 05/08/1992 n° 34.
4. Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo concessorio fatti salvi i casi di adeguamento per intervenuti aggiornamenti degli importi unitari tabellari, anche se l'originaria concessione sia stata rilasciata in regime agevolato a norma dell'articolo 18 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.
5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza della concessione, non può essere superiore a tre anni dalla data di ritiro della concessione medesima.
6. Detto termine di ultimazione, su istanza del concessionario da presentare prima della scadenza del termine stesso, può essere prorogato con provvedimento motivato, in considerazione:
  - a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
  - b) di fatti estranei alla volontà del concessionario;
  - c) di opere fruente di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
7. L'autorità comunale dispone altresì la decadenza nell'ipotesi prevista dal penultimo comma dell'articolo 31 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150, modificato dall'articolo 10 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.

### **Art. 37**

#### ***Annullamento della concessione***

1. La concessione è annullata:
  - a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
  - b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.
2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, il Sindaco fa notificare all'interessato l'ordinanza nella

quale vengono specificati:

- a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
  - b) la notizia che la concessione edilizia, a suo tempo rilasciata, è stata annullata;
  - c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.
3. Qualora l'intestatario della concessione edilizia intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere il rilascio di nuova concessione edilizia per la ripresa dei lavori.
4. Ai sensi dell'articolo 1 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, il Dirigente del servizio competente, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti le concessioni annullate. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

### **Art. 38**

#### ***Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera***

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.
2. L'approvazione della variante, ai sensi dell'articolo 15 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali"
3. Le varianti di cui al comma 2 non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

### **Art. 39**

#### ***Sanatoria per certificazione di conformità***

1. Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 37, commi 4 e 5, le richieste di sanatoria si applicano le disposizioni e procedure previste dalla Legge 28 febbraio 1985 n° 47, Capo Primo, e successive modifiche ed integrazioni. Alle istanze dovrà essere allegata relazione tecnica atta a dimostrare la conformità delle opere eseguite agli strumenti urbanistici, così come previsto dall'art. 13 della suddetta legge.

## **TITOLO VII**

### **Esecuzione dei lavori**

#### **Art. 40**

#### ***Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività***

1. Agli effetti dell'articolo 6 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, come sostituito dall'articolo 5 bis del D.L. 23 aprile 1985, n° 146, convertito (con modificazioni) nella Legge 21 giugno 1985, n° 298, il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unicamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.
2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
3. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 15 della Legge 47/1985, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario, il Dirigente del servizio competente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo 6, secondo comma, della citata Legge 47/1985.
4. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
5. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
6. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

#### **Art. 41**

#### ***Inizio dei lavori***

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio tecnico comunale:
  - a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
  - b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista.
2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
5. Il titolare della concessione, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Sindaco, con deposito presso l'ufficio tecnico comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.
6. Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, secondo la complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

7. Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima del termine di ultimazione dell'opera come stabilito al comma 5 del precedente art. 36, mediante relazione asseverata e giurata nei modi di legge, rilasciata dal direttore dei lavori contenente tutti gli elementi probatori dell'effettiva data d'inizio, quali documentazione fotografica, eventuali contratti di allacciamento di cantiere ai pubblici servizi, copia autentica delle bolle di accompagnamento relative alla fornitura dei materiali, eventuali fatturazioni già emesse da parte della ditta costruttrice.

#### **Art. 42**

##### ***Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori***

1. La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.
2. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.
3. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità della parti costruite.

#### **Art. 43**

##### ***Cantieri di lavoro***

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
  - c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
  - e) indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.
2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile; in presenza di elevatori e quando i materiali da costruzione e quelli di rifiuto non possano essere allontanati immediatamente dopo il loro scarico, il luogo del lavoro dovrà essere delimitato con assito chiuso o pannelli in lamiera con altezza di almeno ml. 2,50 lungo i lati prospicienti spazi pubblici; è assolutamente vietata, a tutela della pubblica incolumità, la delimitazione dell'area con pali di ferro o altro materiale avente altezza inferiore a ml. 2,50.
3. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

#### **Art. 44**

##### ***Ponti e scale di servizio***

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di Legge relative alla prevenzione degli infortuni.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivo di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

#### **Art. 45**

##### ***Scarico dei materiali, demolizione, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri .***

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.

2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
6. Nei cantieri per le edificazioni, per i movimenti terra, per le ristrutturazioni, per le demolizioni e per tutte le attività edili si applica quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 25 del presente regolamento.

#### **Art. 46**

##### ***Rimozione delle recinzioni***

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

#### **Art. 47**

##### ***Prevenzione degli infortuni***

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori. A tal proposito si richiamano espressamente:
  - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
  - le norme di prevenzione incendi;
  - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche, che private;
  - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
  - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione o autorizzazione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e fornitura di acqua potabile.

#### **Art. 48**

##### ***Ultimazione dei lavori***

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.
2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto della concessione o autorizzazione comunale e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare della concessione o autorizzazione.
3. Dell'effettuazione delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

## **TITOLO VIII**

### **Abitabilità e agibilità**

#### **Art. 49**

#### ***Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità***

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione o restauro, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile o abitabile da parte del Comune.
2. L'abitabilità o agibilità è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso originario autorizzato.
3. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole e destinazioni analoghe.
4. La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati ai sensi dell'articolo 48 del presente regolamento.
5. La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:
  - a) generalità e firma del titolare della concessione sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
  - b) estremi della suddetta concessione.
6. Alla domanda vanno obbligatoriamente allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:
  - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge 5 novembre 1971, n° 1086, con l'attestazione, da parte del servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo competente per territorio, dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli articoli 7 e 8 della citata Legge 1086/1971;
  - b) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti, restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione;
  - c) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile.

Deve inoltre essere allegata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 kcal/h;
- b) dichiarazione congiunta sulla rispondenza dei lavori alla documentazione progettuale depositata a norma dell'art. 28 della Legge 09/01/1991 n° 10;
- c) autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale a sensi dell'art. 5 del D.P.R. n° 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art. 9, sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n. 175;
- d) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n° 64 e dell'articolo 5 della Legge Regionale 27 marzo 1987, n° 18;
- e) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal competente Comando Provinciale dei VV.FF. o dichiarazione del direttore dei lavori che le destinazioni d'uso previste nei locali oggetto di richiesta di abitabilità/agibilità non rientrano nella specifica normativa per gli edifici soggetti al controllo della prevenzione incendi;
- f) dichiarazione del direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici o privati aperti al pubblico e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Il Comune può richiedere al proprietario dell'immobile o intestatario della concessione o autorizzazione che tale dichiarazione sia resa sotto forma di perizia giurata, ai sensi dell'art. 24, comma 4, della Legge 5 febbraio 1992 n° 104. La predetta dichiarazione del direttore dei lavori dovrà essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normativa vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- g) dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme contenute nella Legge 5 marzo 1990 n° 46 e D.P.R. 6 dicembre 1991 n° 447, rilasciata dalla ditta installatrice nelle modalità previste dall'art. 9 della medesima Legge 46/90.
- h) copia del titolo di proprietà del fabbricato – o porzione - qualora la ditta richiedente non risulti titolare degli atti concessori;
- i) dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti, ove ricorra, l'avvenuto rispetto da quanto previsto dal successivo art. 94, comma 1;
- j) copia dell'autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune di Macerata (previa verifica da parte dell'Azienda Pluriservizi Maceratese) così come previsto dall'art. 33 del Regolamento per il Servizio di Fognatura e per lo smaltimento delle acque reflue nella fognatura comunale.

## **Art. 50**

### ***Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità***

1. A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato venga utilizzato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda, ai sensi del precedente art. 49, per ottenere il permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso (art. 38 D.P.R. 31 gennaio 1958, n° 136).
2. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il Dirigente responsabile rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
3. Il termine fissato dal comma precedente può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente. Il termine di 30 giorni interrotto dalla richiesta di documenti integrativi inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.
4. Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli allegati previsti dal precedente articolo 49 e degli altri documenti eventualmente richiesti da norme di legge, l'abitabilità si intende rilasciata tacitamente per silenzio-assenso qualora il Comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione dei termini o il rigetto della domanda per incompletezza della documentazione.
5. Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'abitabilità/agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori. Nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione, l'amministrazione comunale può dichiarare la non abitabilità.
6. Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.
7. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.
8. E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti due condizioni:
  - a) le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite;
  - b) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.
9. Il documento con il quale il Dirigente del Servizio competente rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:
  - a) le generalità del richiedente;
  - b) l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
  - c) gli estremi della concessione e delle eventuali varianti;
  - d) gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
  - e) 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 e la salubrità;
  - f) la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità.
10. In caso di diniego dell'abitabilità, il Dirigente del Servizio competente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

## **Art. 51**

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

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consentono, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, verranno puniti con la sanzione amministrativa prevista dal secondo comma dell'articolo 221 del TU delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, così come modificato dall'art. 70, punto b) del D.L.vo 30.12.1999 n. 507.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Dirigente del Servizio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il Dirigente del Servizio competente provvederà ad applicare ulteriore sanzione amministrativa, determinata come al comma precedente.

3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Dirigente del Servizio competente può dichiararle inagibili, ordinarne lo sgombero ed impedirne l'uso attraverso i provvedimenti del caso.



## **TITOLO IX**

### **Autorizzazioni edilizie**

#### **Art. 52**

##### ***Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria***

1. L'istanza di autorizzazione è presentata al Sindaco mediante domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, numero di codice fiscale ed indirizzo, nonché la firma del richiedente. Detta istanza contiene, ove necessario, la sottoscrizione dei progettisti e le indicazioni di cui all'articolo 25 comma 2.
2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, deve risultare esplicitamente l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.
3. A corredo della domanda deve essere allegata la documentazione elencata nell'allegato C al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.
4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici atti autorizzativi.
5. Per l'istruttoria preliminare si osserva quanto disposto per la concessione edilizia.
6. Per i soggetti legittimati alla proposizione di istanza di autorizzazione edilizia, si applica l'articolo 23.
7. Il direttore dei lavori è necessario ogni qualvolta l'autorizzazione riguardi opere edilizie.

#### **Art. 53**

##### ***Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione***

1. Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Dirigente del Servizio competente le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al comune.
2. Il Dirigente del Servizio competente ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.
3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:
  - a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
  - b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
  - c) con la facoltà del comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.
4. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.
5. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse.
6. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
7. Le autorizzazioni possono essere annullate ai sensi dell'articolo 37.

#### **Art. 54**

##### ***Silenzio assenso***

1. Il rilascio tacito dell'autorizzazione mediante la formazione del silenzio-assenso è previsto qualora l'autorità comunale non si pronuci nei termini sottoelencati:
  - a) 90 giorni dalla presentazione della richiesta per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come disciplinato dall'art. 48 della Legge 457/78 e per le opere edilizie previste dall'art. 2 della Legge 13/89 qualora consistenti in rampe od ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, come stabilito dall'art. 7 della medesima Legge;
  - b) 60 giorni dalla presentazione della richiesta per gli interventi previsti dall'art. 7 della Legge 94/82 e per la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89.In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 non si applicano per gli interventi su immobili assoggettati alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali” o della Legge 18 maggio 1989, n° 183, e non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali.
3. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla esecuzione delle opere previste negli elaborati progettuali, tiene luogo dell'autorizzazione una copia dell'istanza presentata al comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

## **TITOLO X**

### **Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti**

#### **Art. 55** ***Piani attuativi***

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di Legge.
2. La Legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio delle concessioni.
3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui all'articolo 33, comma 2, della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.
4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale.
5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.
6. Il comune può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal consiglio comunale.

#### **Art. 56** ***Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione***

1. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è diretta al Sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sottoelencati:
  - a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
  - b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;
  - c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
  - d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;
  - f) planimetria, in duplice copia, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
    - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
    - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
    - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
    - l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planovolumetriche;
  - g) la planimetria del piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenente i seguenti elementi:
    - g1) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
    - g2) gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;

- g3) le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;
- g4) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori.
- h) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- i) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;
- j) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
- k) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
- l) la definizione delle tipologie edilizie costruttive a d'uso da adattare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- m) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- n) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
  - planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di innaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- o) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera n) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;
- p) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- q) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con il PPA. La relazione inoltre deve essere corredata dai seguenti allegati:
- a1) le analisi e le ricerche svolte;
  - a2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
  - a3) la relazione finanziaria, con stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
  - a4) i tempi previsti per l'attuazione, con le indicazioni delle relative priorità.
- r) schema di convenzione di cui all'articolo 55;
- s) le eventuali norme tecniche di attuazione del piano;
- t) riepilogo informativo statistico di cui all'art. 35 della L.R. 34/92.
2. E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 21 gennaio 1981, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 7 febbraio 1981, n° 37, per le aree vincolate ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n° 64.
3. Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, al di fuori delle aree disciplinate ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n° 64, il comune richiede al lottizzante, ad integrazione della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del citato decreto ministeriale.
4. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 37 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.

## **Art. 57**

### ***Richiesta di parere preliminare***

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo 56.
2. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

## **Art. 58**

### ***Approvazione dei piani di lottizzazione***

1. I Piani di lottizzazione convenzionata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, sono approvati con deliberazione del consiglio comunale entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza, corredata degli elaborati previsti al precedente art. 56, e comunque secondo quanto disposto dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765, dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n° 34 e dalla Legge 30 aprile 1999 n° 136.
2. I Piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali" sono approvati dal consiglio comunale previo parere della Commissione Edilizia Integrata di cui al comma 2°, art. 61 Legge Regionale 34/62.
3. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di cui al comma 1 decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti.
4. Nei successivi trenta giorni lo strumento attuativo sarà pubblicato mediante deposito nella segreteria del Comune per trenta giorni consecutivi; durante tale periodo chiunque può prendere visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, opposizioni ed osservazioni. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione in via definitiva deve avvenire nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine delle osservazioni.
5. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai precedenti commi costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. A tal fine è data facoltà all'interessato di inoltrare istanza per la nomina di un commissario ad acta al Presidente dell'Amministrazione Provinciale, competente per le funzioni delegate ai sensi della L.R. 34/92.
6. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta al Sindaco la concessione a norma del presente regolamento.
7. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'articolo 23 e seguenti.
8. Il contributo concessorio di cui all'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'articolo 11 della stessa Legge.
9. Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.
10. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

## **Art. 59**

### ***Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione***

1. Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo tempo il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.
2. Decorso inutilmente detto termine, il Comune provvede per la compilazione d'ufficio entro il termine di centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'amministrazione comunale ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti attuativi. La conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni.
3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal consiglio comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati fino ad un massimo di sessanta giorni, se l'accettino ed intendano attuarlo.
4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati di cui al precedente articolo 56, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

## **Art. 60**

### ***Intervento edilizio diretto***

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10 nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, la concessione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta.
3. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.
4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal comune al fine del rilascio della concessione.
5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

# **TITOLO XI**

## **Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia**

### **Art. 61**

#### ***Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni***

1. Il Dirigente del Servizio competente esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dai vigili urbani.
2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo 4, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, Dirigente del Servizio competente ordina la sospensione dei lavori quando:
  - a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
  - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
  - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Sindaco la sua sostituzione;
  - d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
  - e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della Legge 28 febbraio 1985, n° 47. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.
4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.
5. Qualora il Dirigente del Servizio competente sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.
6. Il Dirigente del Servizio competente provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

### **Art. 62**

#### ***Esecuzione d'ufficio***

1. Il Dirigente del servizio competente ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
  - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
  - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità;
  - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità;
  - d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzioni dei lavori di cui all'articolo 42 del presente regolamento;
  - e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
  - f) della riproduzione del numero civico;
  - g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
  - h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
  - i) della demolizione di edifici dichiarati antigenici;
  - j) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Dirigente del servizio competente diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.
3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Dirigente del Servizio competente procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di Legge in materia.

**Art. 63**  
**Garanzie**

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il Comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di Legge e di regolamento.
4. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di Legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione contestualmente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità.



## **TITOLO XII**

### **Aree pertinenti - distanze - parcheggi**

#### **Art. 64** *Area pertinente*

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate allo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
4. Il Comune può subordinare il rilascio della concessione alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura del comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale gli spazi in superficie debbono obbligatoriamente essere sistemati a verde, con adeguate alberature, per almeno una quota non inferiore al 30% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare o ampliare.

#### **Art. 65** *Distanze*

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Nelle zone C) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante presentazione di progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, con esclusione degli edifici da realizzare in aderenza.
3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, con esclusione delle zone agricole E) per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 5, sono prescritte le seguenti distanze minime:
  - DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;
  - DC) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.
4. Non si considerano pareti finestrate, ai fini del rispetto delle distanze previste nel presente articolo, quelle pareti in cui siano presenti luci come definite all'art. 901 del Codice Civile.
5. Nelle zone agricole E) per gli interventi previsti all'art. 8 (attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola) della Legge Regionale 13/90 e per la realizzazione di laghi artificiali ad uso irriguo la distanza minima dai confini deve essere pari a ml. 20; per tutte le altre costruzioni ammesse la distanza tra fabbricati e dai confini è quella prescritta dalla predetta L.R. 13/90.
6. Nella realizzazione di pergolati e/o gazebo facilmente amovibili la distanza minima dai confini è quella prescritta dal Codice Civile, qualora non diversamente stabilito dalle NN.TT.AA. del P.R.G.
7. Per la distanza dai confini dei muri di contenimento valgono le disposizioni di cui al comma 1, lett. p) dell'art. 15 del presente Regolamento.
8. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:
  - ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
  - ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
  - ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.
9. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n° 457.

10. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della Legge 2 febbraio 1974, n° 64.

**Art. 66**  
***Parcheggi***

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni cinque metri cubi di costruzione. Deve essere garantito, in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio.
2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari a 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.
3. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).
4. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda (SUL).
5. Per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali disciplinati dalla Legge Regionale 4 ottobre 1999 n° 26, in aggiunta alle quantità previste dal comma precedente, la superficie da destinare a parcheggio deve essere conforme ai parametri indicati nella Tabella "D" allegata alla medesima Legge.
6. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

## **TITOLO XIII**

### **Zone di rispetto e vincoli particolari**

#### **Art. 67**

##### ***Zone di rispetto cimiteriali e stradali***

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro un raggio di 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.
2. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro richiedere indennizzo alcuno.
3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n° 1404 del 13 aprile 1968 n° 96 e al Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n°285 (Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale 21 maggio 1975, n° 34.

#### **Art. 68**

##### ***Realizzazione di cabine per l'energia elettrica e per telecomunicazioni***

1. Di norma le cabine per l'energia elettrica e per le telecomunicazioni devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune, nel rispetto delle norme che regolano l'installazione di tali impianti.

## **TITOLO XIV**

### **Decoro e arredo urbano**

#### **Art. 69** ***Arredo urbano***

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

#### **Art. 70** ***Impianti per le reti di telefonia radiomobile e degli impianti di trasmissione radiofonica, televisiva e servizi similari. Antenne radio-televisive e parabole***

1. L'installazione sul territorio comunale degli impianti per le reti di telefonia radiomobile e degli impianti di trasmissione radiofonica, televisiva e servizi similari è soggetta alla apposita disciplina stabilita dal Consiglio Comunale nel rispetto delle norme che regolano l'installazione di tali impianti.
2. Gli impianti per le reti di telefonia radiomobile e degli impianti di trasmissione radiofonica, televisiva e servizi similari da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale, dovranno di norma essere installati su elementi architettonici preesistenti, con esclusione di tralici, pali e strutture metalliche appositamente realizzate; potranno peraltro essere studiate particolari soluzioni volte a mascherare gli impianti in armonia con il contesto architettonico.
3. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
4. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
5. Le antenne paraboliche sono di norma installate sulle murature esterne dei locali tecnici, sugli incassi di terrazze, sulle coperture escludendo le facciate degli edifici.

## **Art. 71**

### ***Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico***

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

## **Art. 72**

### ***Muri di prospetto e recinzioni***

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a ml. 0,30 dal piano del marciapiede o di ml. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
4. Nelle recinzioni deve comunque prevalere, su ogni altra soluzione progettuale, la utilizzazione di siepi e piante, al fine di offrire una conveniente schermatura.
5. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
6. Oltre quanto previsto dall'articolo 69, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transitò, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

## **Art. 73**

### ***Servitù pubbliche***

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
  - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
  - b) cartelli indicatori relativi al transitò, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
  - c) numeri civici;
  - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
  - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
  - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
  - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.

3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Dirigente del Servizio competente il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

#### **Art. 74**

##### ***Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari***

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata ad autorizzazione.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spesa.
3. Qualora non ottemperino, il Dirigente del Servizio competente può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Dirigente del Servizio competente per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
  - a) planimetria ed altra documentazione indicante il luogo esatto ove si intende collocare l'impianto;
  - b) bozzetto a colori, nel rapporto non inferiore a 1:20, dell'impianto pubblicitario, con indicazione delle dimensioni, dei materiali, dei colori, della forma e delle caratteristiche;
  - c) dichiarazione relativa alla disponibilità del suolo e dello stabile su cui l'impianto sarà installato, completa di atto di assenso del proprietario se diverso dal richiedente;
  - d) auto certificazione, redatta ai sensi della Legge 04.01.1968 n°15, con la quale si attesti che il manufatto che si intende collocare è stato calcolato e sarà realizzato e posto in opera tenendo conto della natura del terreno o del luogo di posa e della spinta del vento, onde garantirne la stabilità;
  - e) documentazione fotografica o similare, formato minimo 9 x 12, dalla quale risulti la posizione in relazione all'edificio specifico ed una fotografia dove venga individuato l'ambiente circostante, nonché il contesto architettonico del quale fa parte;
  - f) dichiarazione di conformità degli impianti elettrici a norma della Legge 46/90, per i manufatti pubblicitari luminosi.
6. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi e nel rispetto del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285 (Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 75**

##### ***Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati***

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.
3. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.
4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.

5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Comune può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

6. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro e dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità. In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti. I proprietari, infine, sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque scritta o imbrattamento, arbitrariamente eseguiti anche da terzi, atti a deturpare il decoro urbano.

#### **Art. 76**

##### ***Uscita dalle autorimesse - Rampe per il transito dei veicoli***

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.
2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.
3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

#### **Art. 77**

##### ***Contatori di gas, energia elettrica ed acqua***

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.
2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di concessione.

## **TITOLO XV**

### **Requisiti generali degli edifici**

#### **Art. 78**

##### ***Salubrità del terreno***

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

#### **Art. 79**

##### ***Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità***

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio areato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine, di almeno 50 cm. di larghezza, aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

#### **Art. 80**

##### ***Requisiti di carattere termico***

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10, al relativo regolamento per l'installazione, progettazione, esercizio e manutenzione impianti termici negli edifici di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.
2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Comune può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento termico, nonché interventi sui serramenti e nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.



## **Art. 81** **Requisiti di carattere acustico**

1. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera, un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti od apparecchi comunque installati nel fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).
2. La insonorizzazione, da realizzarsi preferibilmente con materiale vetroso, va fatta nelle pareti interne ed esterne, nel pavimento, negli infissi e nelle tubazioni. La separazione tra unità abitativa o tra locali adibiti a lavorazioni diverse, deve essere sempre realizzata con doppia parete, munita di intercapedine fonoassorbente e di appoggi isolanti. Dovranno comunque essere rispettati i Valori previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 (determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici) in attuazione della legge 26 ottobre 1995, n° 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).
3. L'isolamento acustico, normalizzato, deve avere indici di valutazione idonei a soddisfare le esigenze della destinazione d'uso residenziale.
4. Gli impianti ed i macchinari in genere, dotati di organi in movimento debbono avere:
  - a) se disposti nei sotterranei, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
  - b) se collocati nei piani superiori, supporti, sostegni od ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivo antivibranti.
5. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivo od apparecchi installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, dovrà rispettare i limiti previsti dalla legge 26 ottobre 1995, n° 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico e successivi decreti attuativi).
6. Tali valori massimi, non possono essere mai superati anche per gli edifici esistenti allorché chiunque decida di installare impianti, dispositivi od apparecchi rumorosi o sonori di ogni genere, provvedendo ad applicare sui pavimenti, pareti e soffitti pannelli antiacustici atti ad insonorizzare le stanze che li accolgono e comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore).
7. Ai sensi dell'art. 8 della Legge 26 ottobre 1995 n° 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) per gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative, nonché a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, deve essere presentata una documentazione di previsione di impatto acustico. E' fatto obbligo, inoltre, di produrre una valutazione previsionale del clima acustico o la documentazione di impatto acustico, quest'ultima se richiesta dal Comune, delle aree interessate alla realizzazione delle tipologie di insediamenti e delle opere previste ai commi 2 e 3 dell'art. 8 della citata Legge 447/95.

## **Art. 82** **Classificazione dei locali - Requisiti relativi all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali**

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.
2. I locali si classificano secondo le seguenti categorie:
  - **locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:**
    - A) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
    - B) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
    - C) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).
  - **locali per attività produttive, turistiche, commerciali, direzionali:**
    - D) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori industriali ed artigianali, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
    - E) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
    - F) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.
3. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
4. Tutti i locali appartenenti alla categoria A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975, e le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano

di calpestio dei locali medesimi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

5. Nei locali di categoria D di norma, salvo le deroghe di cui al successivo comma 10, il rapporto tra la superficie minima delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/10. Nei locali di categoria E lo stesso rapporto non deve essere inferiore a 1/8. In nessun caso la superficie minima delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

6. Per i locali di categoria D possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione in rapporto alla tipologia dell'attività.

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

1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;

2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

8. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A, D ed E.

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

10. Tuttavia possono fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché pubblici esercizi;

c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;

e) i locali non destinati alla permanenza di persone;

f) gli spazi di cottura ad esclusione di quelli annessi ai locali di tipo commerciale ed artigianale;

g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

11. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

12. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

13. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

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

15. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

16. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

17. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

18. I locali di categoria A, D ed E devono avere un'altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, di ml. 2,70 ad eccezione dei laboratori industriali ed artigianali la cui altezza minima netta non deve essere inferiore a ml. 3,00, salvo prescrizioni particolari per le singole destinazioni.

19. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di ml. 2,00.

20. I locali di categoria B e C devono avere un'altezza, misurata come al precedente comma, non inferiore a ml. 2,40, con esclusione degli androni e dei vani scala.

21. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

22. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

23. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

24. Nei Locali di categoria A le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14

- se doppie; le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.
25. Nei locali di categoria D aperti al pubblico e per i servizi igienici dei locali di categoria F le dimensioni e le finiture sono quelle previste dal D.P.R. n. 384/1978.
26. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. 18 luglio 1975 n° 190.
27. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le seguenti caratteristiche:
- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975);
  - b) gli alloggi monolocali non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975);
  - c) ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).
28. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

### **Art. 83** ***Cortili e chiostrine***

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml.8.
2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.
4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 3. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.
5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.
6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

### **Art. 84** ***Stabilità e sicurezza dei fabbricati***

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.
3. Le murate debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto coi carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
7. Tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.
8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.
9. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.
10. Per le zone dichiarate sismiche le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia.

**Art. 85**  
***Abbattimento delle barriere architettoniche***

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui alle lettere d) ed e) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini di quanto previsto al primo comma.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 31 della Legge 457/1978, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.
4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito.
5. I progetti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Le volumetrie necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente alla realizzazione degli ascensori sono computate in deroga alle previsioni di cui alla lettera d) dell'articolo 15, per i soli edifici esistenti.
7. Nei casi di interventi di cui all'art. 31 della Legge 457/78, lettere b) e c), l'inserimento di impianto ascensore in edifici privati esistenti avente le caratteristiche dimensionali conformi all'art. 8.1.12 del D.M. 236/89, può essere autorizzato all'interno del vano scala, una volta verificata la impossibilità di diversa collocazione, anche se ciò comporti una diminuzione della larghezza delle scale e dei pianerottoli, che non potrà comunque essere inferiore a ml. 0,80 (salvo i casi in cui tale dimensione non sia compatibile con le norme in materia di sicurezza antincendio) ad eccezione dello spazio di distribuzione anteriore alla porta della cabina, che dovrà rispettare le dimensioni minime previste nel citato D.M. 236/89.
8. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, relativi alla realizzazione di uffici o locali di interesse pubblico (ad esempio studi medici di base convenzionati) deve essere garantito l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **TITOLO XVI**

### **Requisiti specifici degli impianti**

#### **Art. 86**

##### ***Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque***

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del comune, che ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

#### **Art. 87**

##### ***Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile***

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 50 da questi.
2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 7 della Legge 10 maggio 1976, n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.
8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236, valgono i divieti in esso previsti.

#### **Art. 88**

##### ***Smaltimento delle acque reflue***

1. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque provenienti da insediamenti civili, da insediamenti produttivi e lo smaltimento delle acque piovane, nonché le caratteristiche degli impianti relativi si applicano le norme e prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale avente per oggetto il servizio di fognatura e lo smaltimento delle acque reflue nella fognatura comunale.

#### **Art. 89**

##### ***Concimaie***

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1 dicembre 1930, n° 1862, modificato dalla Legge 25 giugno 1931, n° 925 e dagli articoli 233 e seguenti del TU. 27 luglio 1934, n° 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.

3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30. Sono fatti salvi i divieti di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

### **Art. 90** ***Impianti igienici***

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca o doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce, spogliatoi e armadi per il vestiario) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta in conformità al D.P.R. n° 303 del 19 marzo 1956 ed alle successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 91** ***Impianti di aerazione***

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Comune può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
2. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
3. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

### **Art. 92** ***Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi*** ***Nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.***

1. Ai fini della prevenzione degli incendi nei fabbricati, negli impianti e costruzioni di qualsiasi natura di uso pubblico o privato devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'intervento, le norme vigenti in materia con particolare riferimento al D.P.R. 29 luglio 1982 n° 577, al D.M. 16 febbraio 1982, al D.M. 30 novembre 1983, al D.M. 1 febbraio 1986, al D.M. 16 maggio 1987 n° 246, al D.M. 26 agosto 1992, al D.P.R. 12 gennaio 1998 n° 37 e successive modifiche ed integrazioni. Tali interventi dovranno ottenere preventivamente il nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF. ove previsto dalla predetta normativa.

### **Art. 93** ***Impianti di gas per uso domestico***

1. L'impianto di bombole di G.P.L. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nullaosta dei vigili del fuoco.
2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

#### **Art. 94**

#### ***Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie***

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, oltre alle norme dettate dalla Legge 31 luglio 1966, n° 615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaiole debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.
5. Se il fumaiole dista meno di ml. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.
7. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.
8. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
9. Negli edifici esistenti nel caso di adeguamento, revisione o installazione di impianti di riscaldamento alimentati a gas metano la canna fumaria può essere installata per ogni singolo impianto autonomo con emissione dei prodotti di combustione all'interno della parete esterna secondo la normativa igienico-sanitaria e di sicurezza vigente in materia. L'installazione di detta canna fumaria deve essere preventivamente autorizzata dal Comune nei modi previsti dal presente Regolamento. Nella dichiarazione di conformità prodotta dalla Ditta installatrice, da depositare a fine lavori ai sensi della legge 46/90, si dovrà fare specifico riferimento all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte, in conformità alle norme UNI-CIG in vigore, delle opere relative alla installazione della canna fumaria.

## **TITOLO XVII**

### **Uso di suolo, spazi e servizi pubblici**

#### **Art. 95**

##### ***Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico***

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Dirigente del Servizio competente, nel rilasciare la concessione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Dirigente del Servizio competente purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, il Dirigente del Servizio competente stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Dirigente del Servizio competente, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
10. Il Dirigente del Servizio competente può, sentita la commissione edilizia, autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

#### **Art. 96**

##### ***Rinvenimenti e scoperte***

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 85 e seguenti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali", circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, di denunciare immediatamente, alla soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.
2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimento, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.



**Art. 97**  
***Tende aggettanti sullo spazio pubblico***

1. Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Dirigente del Servizio competente può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
3. Nelle strade fornite di marciapiede l'oggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. della larghezza del marciapiede.
4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.
5. Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.
6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

## **TITOLO XVIII**

### **Disposizioni finali**

#### **Art. 98**

##### ***Rilevamento del patrimonio edilizio***

1. Per il rilevamento del patrimonio edilizio comunale disposto dall'art. 102 del Regolamento Tipo Regionale 14/9/89 n° 23 i proprietari degli immobili o di parte di essi sono tenuti, in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso a redigere la scheda di rilevamento predisposta dal comune; in seguito sono tenuti altresì a comunicare all'amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente indicati anche se per le variazioni stesse non sia stata necessaria autorizzazione o concessione.
2. Detta comunicazione deve essere effettuata entro 60 giorni dalla intervenuta variazione.

#### **Art. 99**

##### ***Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio***

1. Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata purché approvate definitivamente e convenzionate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento. Sono altresì fatte salve le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

#### **Art. 100**

##### ***Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento***

1. Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento, per le quali alla predetta data non sia stata rilasciata concessione o autorizzazione, sono esaminate in base al predetto regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

#### **Art. 101**

##### ***Entrata in vigore del regolamento edilizio***

1. Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'avvenuta approvazione ai sensi della Legge 1150/42 e della Legge regionale n° 34/92, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Comunale.
2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con lo stesso.
3. Le modifiche che costituiscono mero adeguamento alle disposizioni di legge sono approvate in via definitiva dal Comune e sottoposte al solo controllo di legittimità. E' fatto salvo il potere di coordinamento della Regione da esplicarsi attraverso direttive ai comuni.

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA**

**STATO DI FATTO**

- a) stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, con l'esatta indicazione del lotto, aggiornata mediante colorazione trasparente firmata dal progettista, con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e, conseguentemente, il volume edificabile;
- b) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c) una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno mt. 40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi del fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
- d) almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm. 13 x 18, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e) nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore a 1/200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA****PROGETTO**

1. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti. La relazione deve specificare il tipo di funzionamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamento dalle leggi vigenti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo.
2. Alla relazione deve essere allegata una tabella contenente:
  - a) superficie catastale di intervento;
  - b) superficie territoriale (St) della (o delle) "zona omogenea" dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
  - c) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
  - d) superficie coperta (Sc);
  - e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
  - f) superficie utile abitabile (Sua);
  - g) superficie non residenziale (Snr);
  - h) superficie complessiva (Sc);
  - i) superficie netta (Sn);
  - j) superficie accessori (Sa);
  - k) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
  - l) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
  - m) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
  - n) indice di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf);
  - o) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150);
  - p) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
  - q) superficie delle aree destinate alla viabilità;
  - r) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;
  - s) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
  - t) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n. 457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
  - u) superficie delle aree di uso pubblico;
  - v) abitanti e addetti convenzionali.
3. Relazione geologico-geotecnica, firmata da un tecnico laureato e abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico-geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre calcolare i carichi

ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio; nonché i metodi di calcolo adottati. Nei comuni inclusi in zone sismiche, la relazione geologica deve contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.

4. Documentazione tecnica inerente l'impianto termico redatta in conformità alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412 e firmata oltre che dal committente anche dal progettista.
5. Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio redatta in conformità a quanto stabilito dalla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
6. La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per le concessioni relative a stabilimenti industriali, oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.
7. L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.
8. Planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali e tra edifici comprendenti strade coperte al traffico veicolare. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.
9. Piante dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 10), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parti significative, in scala 1:100, degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato, che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.
10. Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100; oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta. Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di ml. cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al punto 8).
11. Prospetti interni ed esterni, in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini, con indicazione delle coloriture ed ogni altra finitura esterna (da controllare mediante campionatura sul posto, prima dell'esecuzione definitiva).
12. Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e balconi, delle opere di fatto. I particolari precisano, inoltre, le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti.
13. Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature, ecc.), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio. Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati al progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare

l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto de competente servizio dell'unità sanitaria locale.

14. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e acustico secondo quanto previsto dal presente regolamento, nonché dalla normativa vigente.

**Note comuni:** Ogni disegno deve contenere il relativo orientamento ed essere quotato nelle principali dimensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessore dei muri e dei solai, larghezza ed altezza delle aperture; altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento, e altezze totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nel caso di progetti di variante, la richiesta dovrà essere corredata di specifici elaborati grafici che evidenzino lo stato originario assentito e quello variato.

**Nota integrativa:** Per opportuna memoria si trascrive di seguito la norma dell'articolo 12 del nuovo "Regolamento per il servizio di distribuzione dell'acqua potabile" alle cui prescrizioni dovranno attenersi tutti gli edifici siano essi di nuova costruzione che soggetti a globale ristrutturazione: "Negli stabili di nuova costruzione o in quelli sottoposti a globale ristrutturazione è prescritta la costruzione della doppia rete interna, di cui una destinata ad uso tecnologico e per i servizi e l'altra per l'uso potabile alimentare", secondo quanto indicato e suggerito nel Decreto del Ministero della Sanità n. 443 del 21/22/1990.

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Per il rilascio dell'autorizzazione, tenuto conto del tipo delle opere da realizzare, sono richiesti i seguenti elaborati:

- a) domanda di autorizzazione in bollo sottoscritta dalla ditta richiedente e completa di chiare generalità e recapito;
- b) relazione tecnica illustrativa dei lavori da eseguire, con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni che si intendono usare per i paramenti, gli intonaci, i serramenti esterni, le coloriture, ecc. (due copie);
- c) planimetria stralcio dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigente con l'esatta individuazione dell'area oggetto dell'intervento e l'ubicazione degli edifici sull'area stessa (una copia);
- d) norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico relative alla zona interessata (una copia);
- e) estratto di mappa e certificazione catastale della superficie di proprietà della ditta richiedente;
- f) elaborati grafici relativi allo stato dell'immobile oggetto dell'intervento;
- g) firme dei progettista e dei proprietario sugli elaborati di progetto.

Il comune tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, può altresì richiedere i seguenti ulteriori elaborati:

- h) progetto completo di piante, prospetti, due sezioni significative, particolari costruttivi, sistemazione ed organizzazione funzionale delle aree libere del lotto (due copie);
- i) precise indicazioni sulle sezioni circa l'altezza dell'edificio in relazione sia all'andamento naturale del terreno che alla sistemazione definitiva dell'area con le quote di spicco del fabbricato da realizzare riferite alla sede stradale più vicina o altro punto fisso preesistente (due copie);
- j) quantificazione della superficie di proprietà e di tutti i volumi sulla stessa ricadenti, sia di progetto che preesistenti; indicazione delle altezze, dei distacchi dai confini e dalle strade (due copie);
- k) documentazione fotografica dell'area e del fabbricato oggetto dell'intervento con visioni panoramiche della zona comprendenti eventuali edifici sulla stessa ubicati, con indicazione in planimetria dei punti di vista fotografici;
- l) eventuali pareri e autorizzazioni espressi dalle autorità competenti ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali", nonché dalla L.R. 5 agosto 1992, n. 34.

Gli elaborati previsti nel presente allegato vanno presentati in carta semplice, fatta eccezione per le domande di autorizzazione.

## SOMMARIO

<i>TITOLO I - Disposizioni generali Opere, attività ed interventi soggetti a concessione, ad autorizzazione edilizia e denuncia di inizio attività</i>	2
<i>Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio</i>	2
<i>Art. 2 - Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie</i>	2
<i>Art. 3 Denuncia di inizio attività (D.I.A.)</i>	2
<i>Art. 4 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività – Procedure</i>	3
<i>Art. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione gratuita</i>	3
<i>Art. 6 - Opere e attività soggette a concessione edilizia</i>	4
<i>Art. 7 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione</i>	5
<i>Art. 8 - Concessioni in deroga</i>	5
<i>Art. 9 - Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali</i>	6
<i>TITOLO II - Tipologia degli interventi</i>	7
<i>Art. 10 - Interventi di manutenzione ordinaria</i>	7
<i>Art. 11 - Interventi di manutenzione straordinaria</i>	7
<i>Art. 12 - Interventi di restauro e risanamento conservativo</i>	8
<i>Art. 13 - Interventi di ristrutturazione edilizia</i>	9
<i>Art. 14 - Interventi di ristrutturazione urbanistica</i>	9
<i>TITOLO III - Indici e parametri edilizi e urbanistici</i>	10
<i>Art. 15 - Definizione degli indici e parametri</i>	10
<i>TITOLO IV - Commissione edilizia comunale</i>	15
<i>Art. 16 - Funzioni della commissione edilizia comunale</i>	15
<i>Art. 17 - Composizione della commissione edilizia</i>	15
<i>Art. 18 - Funzionamento della commissione edilizia</i>	16
<i>Art. 19 - Sottocommissione edilizia</i>	16
<i>Art. 20 - Commissione edilizia integrata</i>	17
<i>Art. 21 - Interventi da sottoporre al parere della commissione edilizia integrata</i>	17
<i>Art. 22 - Opere o attività non soggette al parere della commissione e sottocommissione edilizia</i>	17
<i>TITOLO V - Istanza di concessione e relativa istruttoria</i>	19
<i>Art. 23 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione edilizia</i>	19
<i>Art. 24 - Domanda di concessione</i>	19
<i>Art. 25 - Documentazione a corredo della domanda di concessione</i>	20
<i>Art. 26 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di concessione</i>	21
<i>Art. 27 - Atti autorizzativi generali - Pareri</i>	21
<i>Art. 28 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali</i>	22
<i>Art. 29 - Istruttoria preliminare della domanda di concessione</i>	22
<i>Art. 30 - Esame della domanda di concessione</i>	23
<i>Art. 31 - Progetti di massima</i>	23
<i>TITOLO VI - Rilascio della concessione</i>	24



<i>Art. 32 - Decisioni sulla domanda di concessione</i>	24
<i>Art. 33 - Certificato d'uso del suolo</i>	24
<i>Art. 34 - Contributo di concessione</i>	24
<i>Art. 35 - Titolarità della concessione</i>	25
<i>Art. 36 - Validità della concessione</i>	25
<i>Art. 37 - Annullamento della concessione</i>	25
<i>Art. 38 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera</i>	26
<i>Art. 39 - Sanatoria per certificazione di conformità</i>	26
<b>TITOLO VII - Esecuzione dei lavori</b>	27
<i>Art. 40 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività</i>	27
<i>Art. 41 - Inizio dei lavori</i>	27
<i>Art. 42 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori</i>	28
<i>Art. 43 - Cantieri di lavoro</i>	28
<i>Art. 44 - Ponti e scale di servizio</i>	28
<i>Art. 45 - Scarico dei materiali, demolizione, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri</i>	28
<i>Art. 46 - Rimozione delle recinzioni</i>	29
<i>Art. 47 - Prevenzione degli infortuni</i>	29
<i>Art. 48 - Ultimazione dei lavori</i>	29
<b>TITOLO VIII - Abitabilità e agibilità</b>	30
<i>Art. 49 - Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità</i>	30
<i>Art. 50 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità</i>	31
<i>Art. 51 - Utilizzazione abusiva di costruzioni</i>	31
<b>TITOLO IX - Autorizzazioni edilizie</b>	33
<i>Art. 52 - Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria</i>	33
<i>Art. 53 - Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione</i>	33
<i>Art. 54 - Silenzio assenso</i>	33
<b>TITOLO X - Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti</b>	35
<i>Art. 55 - Piani attuativi</i>	35
<i>Art. 56 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione</i>	35
<i>Art. 57 - Richiesta di parere preliminare</i>	36
<i>Art. 58 - Approvazione dei piani di lottizzazione</i>	37
<i>Art. 59 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione</i>	37
<i>Art. 60 - Intervento edilizio diretto</i>	37
<b>TITOLO XI - Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia</b>	39
<i>Art. 61 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni</i>	39
<i>Art. 62 - Esecuzione d'ufficio</i>	39
<i>Art. 63 - Garanzie</i>	40
<b>TITOLO XII - Aree pertinenti - distanze - parcheggi</b>	41
<i>Art. 64 - Area pertinente</i>	41
<i>Art. 65 - Distanze</i>	41

<i>Art. 66 - Parcheggi</i>	42
<b>TITOLO XIII - Zone di rispetto e vincoli particolari</b>	43
<i>Art. 67 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali</i>	43
<i>Art. 68 - Realizzazione di cabine per l'energia elettrica e per telecomunicazioni</i>	43
<b>TITOLO XIV - Decoro e arredo urbano</b>	44
<i>Art. 69 - Arredo urbano</i>	44
<i>Art. 70 - Impianti per le reti di telefonia radiomobile e degli impianti di trasmissione radiofonica, televisiva e servizi similari. Antenne radio-televisive e parabole</i>	44
<i>Art. 71 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico</i>	45
<i>Art. 72 - Muri di prospetto e recinzioni</i>	45
<i>Art. 73 - Servitù pubbliche</i>	45
<i>Art. 74 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari</i>	46
<i>Art. 75 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati</i>	46
<i>Art. 76 - Uscita dalle autorimesse - Rampe per il transito dei veicoli</i>	47
<i>Art. 77 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua</i>	47
<b>TITOLO XV - Requisiti generali degli edifici</b>	48
<i>Art. 78 - Salubrità del terreno</i>	48
<i>Art. 79 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità</i>	48
<i>Art. 80 - Requisiti di carattere termico</i>	48
<i>Art. 81 - Requisiti di carattere acustico</i>	49
<i>Art. 82 - Classificazione dei locali - Requisiti relativi all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali</i>	49
<i>Art. 83 - Cortili e chiostrine</i>	51
<i>Art. 84 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati</i>	51
<i>Art. 85 - Abbattimento delle barriere architettoniche</i>	52
<b>TITOLO XVI - Requisiti specifici degli impianti</b>	53
<i>Art. 86 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque</i>	53
<i>Art. 87 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile</i>	53
<i>Art. 88 - Smaltimento delle acque reflue</i>	53
<i>Art. 89 - Concimaie</i>	53
<i>Art. 90 - Impianti igienici</i>	54
<i>Art. 91 - Impianti di aerazione</i>	54
<i>Art. 92 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi - Nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.</i>	54
<i>Art. 93 - Impianti di gas per uso domestico</i>	54
<i>Art. 94 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie</i>	55
<b>TITOLO XVII - Uso di suolo, spazi e servizi pubblici</b>	56
<i>Art. 95 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico</i>	56
<i>Art. 96 - Rinvenimenti e scoperte</i>	56
<i>Art. 97 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico</i>	57
<b>TITOLO XVIII - Disposizioni finali</b>	58

<i>Art. 98 - Rilevamento del patrimonio edilizio</i>	58
<i>Art. 99 - Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio</i>	58
<i>Art. 100 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento</i>	58
<i>Art. 101 - Entrata in vigore del regolamento edilizio</i>	58
<i>Allegato A</i>	59
<i>Allegato B</i>	60
<i>Allegato C</i>	63