

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Articolo 1 Oggetto del Regolamento | 7 |
|------------------------------------|---|

#### CAPO I

##### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

|   |    |
|---|----|
| Articolo 2 Interventi sugli edifici   | 7  |
| Articolo 3 Interventi sugli spazi aperti  | 13 |
| Articolo 4 Interventi relativi a fabbricati accessori e per opere minori.         | 14 |
| Articolo 5 Interventi di arredo urbano  | 15 |
| Articolo 6 Interventi relativi ad aree scoperte.                                  | 15 |
| Articolo 7 Interventi relativi ad opere cimiteriali, votive e funerarie in genere | 15 |
| Articolo 8 Interventi per manufatti provvisori                                    | 16 |
| Articolo 9 Interventi di demolizione  | 16 |
| Articolo 10 Interventi urgenti  | 17 |
| Articolo 11 Immobili vincolati  | 17 |

## TITOLO II

### NORME PROCEDURALI

#### CAPO I

##### L'INIZIATIVA

|   |    |
|---|----|
| <i>Sezione I - Soggetti legittimati a presentare istanze, denunce o comunicazioni</i> | 18 |
| Articolo 12 Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività                   | 18 |
| Articolo 13 Autorizzazione paesaggistica  | 19 |
| Articolo 14 Piani attuativi   | 19 |
| Articolo 15 Certificati di abitabilità e di agibilità                                 | 19 |
| <i>Sezione II - Contenuti dell'istanza</i>  | 20 |
| Articolo 16 Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia                       | 20 |
| Articolo 17 Domanda di voltura  | 20 |
| Articolo 18 Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività               | 21 |
| Articolo 19 Procedimento per le opere interne   | 21 |
| Articolo 20 Domanda di autorizzazione paesaggistica                                   | 22 |
| Articolo 21 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata                         | 23 |
| Articolo 22 Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità                    | 23 |
| <i>Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</i>                  | 24 |
| Articolo 23 Documenti ed elaborati da allegare alle istanze                           | 24 |
| Articolo 24 Concessione edilizia  | 24 |
| Articolo 25 Autorizzazione edilizia   | 25 |
| Articolo 26 Autorizzazione paesaggistica  | 25 |
| Articolo 27 Piani attuativi   | 26 |
| Articolo 28 Certificati di abitabilità e di agibilità                                 | 26 |
| <i>Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione</i>                               | 27 |
| Articolo 29 Autocertificazione  | 27 |
| Articolo 30 Asseverazione   | 27 |

#### CAPO II

##### LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

|   |    |
|---|----|
| <i>Sezione I - Fase di avvio</i>              | 28 |
| Articolo 31 Presentazione dell'istanza        | 28 |
| Articolo 32 Responsabilità del procedimento   | 28 |
| Articolo 33 Denuncia di inizio attività       | 29 |
| Articolo 34 Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 | 29 |
| Articolo 35 Concessione edilizia              | 29 |
| Articolo 36 Autorizzazione edilizia           | 30 |
| Articolo 37 Autorizzazione paesaggistica      | 30 |
| Articolo 38 Piani attuativi                   | 31 |

|   |    |
|---|----|
| Articolo 39 Concessione edilizia                                    | 32 |
| Articolo 40 Autorizzazione edilizia                                 | 32 |
| Articolo 41 Autorizzazione paesaggistica                            | 32 |
| Articolo 42 Piani attuativi   | 33 |
| <i>Sezione IV - Provvedimento finale</i>                            | 34 |
| Articolo 43 Provvedimento di concessione edilizia                   | 34 |
| Articolo 44 Autorizzazione edilizia                                 | 34 |
| Articolo 45 Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità | 35 |
| <i>Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia</i>                  | 35 |
| Articolo 46 Comunicazione del provvedimento                         | 35 |
| Articolo 47 Pubblicazione del provvedimento                         | 35 |
| Articolo 48 Autorizzazione paesaggistica                            | 36 |
| <b>SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI</b>              |    |
| <i>Sezione I - Conferenza dei servizi</i>                           | 37 |
| Articolo 49 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse      | 37 |
| <i>Sezione II - Sportello unico</i>                                 | 37 |
| § 1 - Sportello unico per le attività produttive                    | 37 |
| Articolo 50 Ambito di applicazione                                  | 37 |
| Articolo 51 Definizione di impianti a struttura semplice            | 37 |
| § 2 - Sportello unico per l'edilizia                                | 38 |
| Articolo 52 Sportello unico per l'edilizia                          | 38 |
| Articolo 53 Parere preventivo                                       | 39 |
| Articolo 54 Indicazioni interpretative                              | 39 |
| <b>CAPO IV</b>  |    |
| <b>L'ACCESSO AI DOCUMENTI</b>                                       |    |
| <i>Sezione I - Fonti normative</i>                                  | 40 |
| Articolo 55 Norme applicabili                                       | 40 |
| <b>CAPO V</b>   |    |
| <b>VIGILANZA E SANZIONI</b>   |    |
| <i>Sezione I - Fonti normative</i>                                  | 41 |
| Articolo 56 Sanzioni edilizie                                       | 41 |
| Articolo 57 Sanzioni in materia paesaggistica paesaggistiche        | 41 |
| Articolo 58 Avvio del procedimento                                  | 41 |
| Articolo 59 Fase istruttoria  | 42 |
| Articolo 60 Fase decisionale  | 42 |
| Articolo 61 Fase di esecuzione d'ufficio                            | 42 |
| <b>LA COMMISSIONE EDILIZIA</b>                                      |    |
| <b>CAPO I</b>   |    |
| <b>COMPOSIZIONE E NOMINA</b>  |    |
| <i>Sezione I - Composizione</i>                                     | 43 |
| Articolo 62 Composizione  | 43 |
| <i>Sezione II - Nomina e durata</i>                                 | 44 |
| Articolo 63 Nomina e designazione                                   | 44 |
| Articolo 64 Scadenza  | 44 |
| <i>Sezione III - Casi di incompatibilità</i>                        | 44 |
| Articolo 65 Incompatibilità   | 44 |
| Articolo 66 Conflitto d'interessi                                   | 44 |
| <i>Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari</i>                | 45 |
| Articolo 67 Incompatibilità sopravvenuta                            | 45 |
| Articolo 68 Assenze ingiustificate                                  | 45 |
| <b>CAPO II</b>  |    |
| <b>LE ATTRIBUZIONI</b>  |    |
| <i>Sezione I - Individuazione delle attribuzioni</i>                | 46 |
| Articolo 69 Attribuzioni della Commissione                          | 46 |
| Articolo 70 Pareri obbligatori ex lege                              | 46 |
| Articolo 71 Altri pareri obbligatori                                | 46 |
| Articolo 72 Pareri facoltativi                                      | 47 |

|   |    |
|---|----|
| <i>Sezione II - Casi di esclusione del parere</i>   | 47 |
| Articolo 73 Casi di esclusione del parere   | 47 |
| <i>Sezione III- Ambito di valutazione</i>   | 47 |
| Articolo 74 Modalità di valutazione delle proposte progettuali da parte della Commissione edilizia e del Responsabile del procedimento. | 47 |
| Articolo 75 Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.   | 48 |

**CAPO III**  
**FUNZIONAMENTO**

|  |    |
|--|----|
| <i>Sezione I - Modalità di convocazione</i>                                      | 49 |
| Articolo 76 Convocazione   | 49 |
| Articolo 77 Ordine del giorno  | 49 |
| <i>Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni</i>                      | 49 |
| Articolo 78 Validità delle sedute e delle decisioni                              | 49 |
| Articolo 79 Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale   | 50 |
| Articolo 80 Pubblicità delle sedute  | 50 |
| Articolo 81 Verbalizzazione  | 50 |
| Articolo 82 Sopralluoghi   | 50 |
| <i>Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune</i>          | 51 |
| Articolo 83 Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali | 51 |

**TITOLO IV**

**DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA**

**CAPO I**  
**AMBIENTE URBANO**

|  |    |
|--|----|
| <i>Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico</i>        | 52 |
| Articolo 84 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico. | 52 |
| Articolo 85 Insegne e mezzi pubblicitari                   | 52 |
| Articolo 86 Chioschi, cabine telefoniche, edicole          | 53 |
| Articolo 87 Passaggi pedonali                              | 53 |
| Articolo 88 Percorsi ciclabili                             | 53 |
| Articolo 89 Spazi porticati                                | 54 |
| Articolo 90 Occupazione degli spazi pubblici               | 54 |
| Articolo 91 Disciplina d'uso del sottosuolo                | 54 |
| Articolo 92 Reti di servizi pubblici                       | 55 |
| Articolo 93 Volumi tecnici ed impiantistici                | 55 |
| Articolo 94 Intercapedini e griglie di aerazione.          | 55 |
| <i>Sezione II - Spazi privati</i>                          | 56 |
| Articolo 95 Accessi e passi carrabili                      | 56 |
| Articolo 96 Strade private                                 | 57 |
| Articolo 97 Allacciamento alle reti fognarie               | 57 |
| Articolo 98 Allacciamento alle reti impiantistiche         | 58 |
| Articolo 99 Canne da fumo e fumaioli                       | 58 |
| Articolo 100 Recinzioni                                    | 59 |
| Articolo 101 Spazi inedificati                             | 59 |
| Articolo 102 Sistemazioni esterne ai fabbricati            | 60 |
| Articolo 103 Toponomastica e segnaletica.                  | 60 |
| Articolo 104 Numeri civici                                 | 60 |

**CAPO II**  
**REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL' AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

|   |    |
|---|----|
| <i>Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni</i> | 61 |
| Articolo 105 Decoro delle costruzioni                       | 61 |
| Articolo 106 Allineamenti                                   | 61 |
| Articolo 107 Spazi conseguenti ad arretramenti              | 62 |
| Articolo 108 Prospetti su spazi pubblici                    | 62 |
| Articolo 109 Ombre portate                                  | 63 |
| Articolo 110 Sporgenze e aggetti                            | 63 |
| Articolo 111 Portici e gallerie                             | 64 |

|   |  |    |
|---|--|----|
| Articolo 112  | Salubrità dei terreni edificabili                    | 64 |
| Articolo 113  | Disciplina del colore                                | 65 |
| Articolo 114  | Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.       | 66 |
| Articolo 115  | Disciplina del verde su aree private                 | 66 |
| <i>Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni</i> |  | 67 |
| Articolo 116  | Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni | 67 |

### CAPO III

#### REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

|  |  |    |
|--|--|----|
| <i>Sezione I - Requisiti di comfort ambientale</i> |  | 68 |
| Articolo 117                                       | Qualità dell'aria in spazi confinati                 | 68 |
| Articolo 118                                       | Ventilazione naturale                                | 68 |
| Articolo 119                                       | Ventilazione attivata                                | 69 |
| Articolo 120                                       | Illuminazione naturale                               | 69 |
| Articolo 121                                       | Illuminazione artificiale                            | 70 |
| Articolo 122                                       | Controllo del soleggiamento                          | 70 |
| Articolo 123                                       | Comfort igrotermico                                  | 70 |
| Articolo 124                                       | Comfort acustico                                     | 71 |
| Articolo 125                                       | Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari | 72 |
| Articolo 126                                       | Cortili, cavedi, patii                               | 73 |
| Articolo 127                                       | Locali sottotetto                                    | 73 |
| Articolo 128                                       | Spazi di cantinato e sotterraneo                     | 73 |
| Articolo 129                                       | Autorimesse e spazi di parcheggio ad uso privato     | 74 |
| <i>Sezione III - Requisiti funzionali</i>          |  | 74 |
| Articolo 130                                       | Dotazione di servizi                                 | 74 |
| Articolo 131                                       | Spazi di cottura                                     | 74 |

### CAPO IV

#### REQUISITI DI ABITABILITÀ

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Articolo 132 | Classificazione dei locali                         | 75 |
| Articolo 133 | Caratteristiche dei locali                         | 75 |
| Articolo 134 | Soppalchi  | 76 |
| Articolo 135 | Piani seminterrati.                                | 76 |
| Articolo 136 | Scale  | 77 |
| Articolo 137 | Edifici di interesse storico-artistico-ambientale. | 77 |

### CAPO V

#### BARRIERE ARCHITETTONICHE

|              |                                |    |
|--------------|--------------------------------|----|
| Articolo 138 | Luoghi e costruzioni soggette. | 78 |
|--------------|--------------------------------|----|

### CAPO VI

#### EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI.

|              |                                    |    |
|--------------|------------------------------------|----|
| Articolo 139 | Edifici non residenziali.          | 79 |
| Articolo 140 | Magazzini, depositi, rimesse.      | 79 |
| Articolo 141 | Edifici industriali e artigianali. | 79 |

### CAPO VII

#### REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

|   |   |    |
|---|---|----|
| <i>Sezione I - Disciplina delle opere</i> |   | 80 |
| Articolo 142                              | Requisiti delle costruzioni                             | 80 |
| Articolo 143                              | Richiesta e consegna dei punti fissi                    | 80 |
| Articolo 144                              | Inizio dei lavori                                       | 80 |
| Articolo 145                              | Termine di inizio e ultimazione dei lavori              | 81 |
| Articolo 146                              | Disciplina del cantiere                                 | 81 |
| Articolo 147                              | Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie | 82 |
| Articolo 148                              | Sicurezza del cantiere                                  | 82 |
| Articolo 149                              | Scavi e demolizioni                                     | 83 |
| Articolo 150                              | Conferimento dei materiali di risulta                   | 83 |
| Articolo 151                              | Rinvenimenti  | 83 |
| Articolo 152                              | Ultimazione dei lavori                                  | 84 |

|   |    |
|---|----|
| Articolo 153 Collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica - adempimenti | 84 |
| Articolo 154 Iscrizione al catasto dell'immobile - adempimenti  | 84 |

#### CAPO VIII

##### VERIFICHE TECNICHE E LICENZE D'USO

|   |    |
|---|----|
| Articolo 155  | 85 |
| Insedimenti produttivi: nulla-osta all'esercizio.   | 85 |
| Articolo 156 Dichiarazione di alloggio antigienico. | 85 |
| Articolo 157 Dichiarazione di alloggio inabitabile. | 86 |

#### CAPO IX

##### MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI

|   |    |
|---|----|
| <i>Sezione I – Unificazione grafica</i>   | 87 |
| Articolo 158 Modalità di rappresentazione grafica   | 87 |
| <i>Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale</i>   | 87 |
| Articolo 159 Rappresentazione del contesto ambientale   | 87 |
| <i>Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica</i> | 88 |
| Articolo 160 Documentazione tecnica   | 88 |
| <i>Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo</i>                    | 91 |
| Articolo 161 Relazione illustrativa   | 91 |

#### TITOLO V

##### NORME FINALI E TRANSITORIE

|   |    |
|---|----|
| Articolo 162 Modifiche al regolamento edilizio.                         | 92 |
| Articolo 163 Testi coordinati   | 92 |
| Articolo 164 Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G. | 92 |

# **COMUNE DI VILLA D'OGNA**

Provincia di Bergamo

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Adottato dal C.C con deliberazione in data 19/12/2002 n.61  
Approvato dal C.C con deliberazione in data 01/08/2003 n.39

MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Enrico Bonandrini  
Architetto

Via Bono da Castione, 12 - 24023 CLUSONE (BG)

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 1** **Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sul suolo e nel sottosuolo, i controlli sull'esecuzione delle attività stesse e sulle destinazioni d'uso.
2. Nell'esercizio di dette attività oltre al rispetto delle presenti norme, devono essere rispettate le prescrizioni dettate dalle Leggi nazionali, e della Regione Lombardia, dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Villa d'Ogna e dalle Leggi e Regolamenti applicabili in materia, ivi compreso il Regolamento d'igiene.
3. Il presente Regolamento esplica la propria efficacia sull'intero territorio comunale; in esso sono raccolte le regole e le modalità di trasformazione, manutenzione e utilizzo del territorio comunale reputate coerenti con le sue caratteristiche morfologiche, ambientali e paesaggistiche, e con le esigenze di un equilibrato utilizzo delle sue risorse.
4. Le modifiche e le integrazioni al presente Regolamento, oltre che in recepimento di aggiornamenti normativi e legislativi, dovranno considerare l'evoluzione consolidata delle modalità di intervento e di trasformazione territoriale nonché l'eventuale necessità di guidare o limitare l'introduzione di nuove modalità, tecnologie e strumenti di intervento, fondandosi comunque sui criteri di cui al punto precedente,

## CAPO I Definizione degli interventi

### **Articolo 2** **Interventi sugli edifici**

#### **a. Manutenzione ordinaria**

La manutenzione ordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, senza alterarne i caratteri originali né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Nelle zone A e nelle zone soggette a tutela ambientale o di riconosciuta rilevanza ambientale, per le opere esterne prevalgono comunque le prescrizioni generali di adeguamento dei materiali e delle tecniche costruttive ai tipi riconosciuti quali elementi storicamente caratterizzanti il contesto architettonico e ambientale della zona in cui è ubicato l'intervento.

#### **a1. FINITURE ESTERNE**

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura)

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originali, comprendenti:

- Pulitura delle facciate;
- Riparazione di balconi e terrazzi;

- Riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
  - Ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignolo;
  - Riparazione, coibentazione e sostituzione del manto di copertura;
  - Rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii, cavedi, percorsi.
- a2. ELEMENTI STRUTTURALI  
(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)
- Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
  - Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
  - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri, delle dimensioni e delle quote originari.
- a3. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
- Apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare
  - Costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti;
  - Inserimento e spostamento di pareti mobili all'interno della stessa unità immobiliare.
- a4. FINITURE INTERNE  
(tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)  
Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.
- a5. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI  
Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- a6. IMPIANTI TECNOLOGICI  
(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)  
Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Per gli edifici destinati ad attività industriali e artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidono sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

**b. Manutenzione straordinaria**

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento di destinazione d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse, oltre ai rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Nelle zone A e nelle zone soggette a tutela ambientale o di riconosciuta rilevanza ambientale non è comunque consentita la sostituzione di materiali, strutture, finiture di pregio storico e architettonico; negli altri casi le sostituzioni e le modificazioni dovranno comunque attenersi alle caratteristiche generali di intervento di cui al punto a. del presente articolo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

**b1. FINITURE ESTERNE**

- (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura)
- Rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimentazioni anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti
  - Sostituzione di infissi e serramenti anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti, e messa in opera di inferriate e ringhiere;
  - Coibentazioni e rifacimento del manto di copertura anche con materiali diversi da quelli esistenti.
  - Modifica di recinzioni e di altre sistemazioni delle parti esistenti;



## b2. ELEMENTI STRUTTURALI, MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

- Adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- Consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti, anche con modifica di materiali;
- Consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- Sostituzione di elementi strutturali orizzontali portanti, senza modifica delle quote dei solai e con esclusione di contestuali interventi modificativi sulle facciate esterne (dimensioni, quote e posizioni di aperture e aggetti esistenti) e di modifica dei collegamenti verticali;
- Rifacimento della struttura portante del tetto senza modifica di sagome e quote (d'imposta e di colmo), con o senza modifica di materiali;
- Inserimento di vespai, isolamenti termo - acustici e altre impermeabilizzazioni;

## b3. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti;
- Realizzazione, eliminazione o demolizione con ricostruzione anche parziale o spostamento di tramezzi (tavolati divisorii) con sola funzione dividente, con apertura e chiusura di porte;

## b4. FINITURE INTERNE

(tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Riparazione e sostituzione.

## b5. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Installazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

## b6. IMPIANTI TECNOLOGICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;
- Realizzazione ed ampliamento di servizi igienico - sanitari e tecnologici, purché integrati nell'organismo edilizio;

Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

## c. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici, dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due casi di intervento:

- Il restauro: finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.
- Il risanamento conservativo: finalizzato al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo potranno essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

## Restauro

Il restauro può comportare:

- interventi sulle strutture non portanti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti,
- modificazioni di elementi della struttura portante nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità;
- eliminazione di elementi, sovrastrutture e parti storicamente o architettonicamente incongrue e prive di significato formale nell'evoluzione degli edifici;
- ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione; conservazione e ripristino degli spazi liberi (cortili, slarghi, chiostrini, orti, ecc).
- conservazione, recupero e ricomposizione dei reperti e spazi significativi, sia interni che esterni, o costituenti parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

## Risanamento conservativo

Oltre a quanto previsto per gli interventi di restauro può comportare:

### c1. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura)

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture; per gli edifici di pregio tali interventi dovranno essere eseguiti con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio, escludendo comunque l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo.

### c2. ELEMENTI STRUTTURALI, MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o tecnicamente non risanabili.
- Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale; devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con le strutture che si mantengono e gli eventuali caratteri storici dell'edificio, salvaguardando eventuali elementi di pregio.
- Integrazioni degli elementi strutturali, sulla scorta di documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso; in caso di edifici di carattere storico o di pregio, dovranno essere impiegati materiali e tecniche compatibili con tali caratteri;
- E' comunque esclusa la realizzazione di nuovi solai, qualora comporti l'aumento della superficie utile;
- Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di gronda e di colmo delle coperture.

### c3. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari; per gli edifici di valore storico tali interventi non dovranno alterare l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

### c4. FINITURE INTERNE

(tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

- Ripristino di tutte le finiture; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

### c5. IMPIANTI TECNOLOGICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;
- I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile; in caso di documentata impossibilità tecnica, è consentito

realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

#### **d. Ristrutturazione edilizia**

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, anche attraverso consistenti e sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incrementi dei parametri edilizi (volume o superficie lorda di pavimento), né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.; gli eventuali incrementi di volume o superficie lorda di pavimento, ove consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

##### **d1. FINITURE ESTERNE**

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura)

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

##### **d2. ELEMENTI STRUTTURALI, MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE**

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; in casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti purché si mantenga fedelmente il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale; è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni e integrazioni dei tamponamenti esterni.

##### **d3. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

##### **d4. FINITURE INTERNE**

(tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

##### **d5. IMPIANTI TECNOLOGICI**

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti;

- I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile; in caso di documentata impossibilità tecnica, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio, e non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

#### **e. Interventi di nuova costruzione**

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Rientrano negli interventi di nuova costruzione:

e1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e6);

e2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;

e4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- e5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,
- e6 ogni manufatto, in sottosuolo e soprassuolo, anche non comportante manomissione del suolo medesimo, involucri mobili insistenti sul terreno, anche se privi di collegamento ed ormeggio fisso con lo stesso, costruzioni leggere, anche prefabbricate, tendoni e vetture, palloni pressostatici.;
- e7 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e8 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **f. Ristrutturazione urbanistica**

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli spazi di pubblico transito.

#### **g. Modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente**

##### Sopralzo

Interventi rivolti alla realizzazione di Superficie Lorda di Pavimento e/o superficie accessoria aggiuntive, senza aumento della Superficie Coperta, mediante innalzamento di un edificio esistente.

##### Ampliamento

Interventi rivolti alla realizzazione di Superficie Lorda di Pavimento e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Non viene considerata ampliamento la realizzazione di rivestimenti coibentati esterni alle facciate finalizzati al risparmio energetico.

##### Demolizione

Interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, da effettuarsi autonomamente rispetto a ognuno degli altri interventi elencati nel presente articolo.

# Art. 3

## Interventi sugli spazi aperti

### a. Manutenzione

Interventi che riguardano opere esterne alle unità edilizie e che prevedono la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di elementi degradati ed intendono ridare efficienza formale, funzionale e ambientale agli spazi aperti, confermando i caratteri storici, architettonici e ambientali dello spazio attraverso l'uso di materiali e tecniche storicamente consolidate, ferma restando l'eliminazione dei materiali incongrui.

Opere consentite nell'ambito della manutenzione:

Nell'ambito della manutenzione sono consentite opere che riguardino:

- a 1 la riparazione degli elementi di finitura dello spazio ineditato, di intonaci, impianti e reti tecnologiche.
- a 2 il mantenimento dell'area in stato di efficienza, comprendente le normali operazioni colturali sulle aree a verde e sulla vegetazione, l'adeguamento o l'integrazione degli impianti tecnologici, la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere o simili.
- a 3 la conservazione di piccole strutture e costruzioni di valore storico e ambientale.
- a 4 il ripristino di pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali originali, della vegetazione autoctona o la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento.
- a 5 la sostituzione delle pavimentazioni di parti comuni prive di valore storico o in contrasto con il contesto storico e ambientale, utilizzando materiali preesistenti o tradizionali.
- a 6 il consolidamento del terreno senza variazioni delle quote originali.
- a 7 la demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente o comunque dissonanti dallo spazio oggetto dell'intervento.

### b. Restauro

Sono gli interventi che propongono la conservazione delle caratteristiche storiche, formali, strutturali e ambientali degli spazi aperti considerati nella loro unitarietà, migliorandone la funzionalità complessiva mediante la riorganizzazione distributiva, parchi e giardini compresi.

Nell'ambito del restauro sono consentite le opere che riguardano:

- b 1 la conservazione delle aree pavimentate secondo la struttura attuale;
- b 2 il ripristino dei percorsi all'interno degli spazi verdi e della vegetazione;
- b 3 il consolidamento delle strutture di sostegno presenti all'interno dell'area ed al suo perimetro (muri scale), mediante utilizzo di materiali costitutivi originali o tipici;
- b 4 gli interventi di sostituzione con pavimentazioni impermeabili, per una quota non superiore al 10 %, degli spazi a verde o in terra battuta; è inoltre ammessa la variazione dell'impianto distributivo dello spazio aperto per un massimo del 50% della superficie totale dell'area libera.

### c. Risanamento conservativo

Sono gli interventi di recupero e ripristino degli spazi originali attraverso opere anche di tipo innovativo, tesi a dare un assetto compositivo e ambientale che non pregiudichi gli impianti e i valori storico-artistici - ambientali ancora rilevabili.

Nell'ambito del risanamento conservativo sono consentite opere che riguardano:

- c 1 la ricomposizione dello spazio aperto all'interno di un disegno unitario che preveda il mantenimento di almeno il 70 % delle superfici in terreno vegetale esistenti;
- c 2 la sostituzione di terreno vegetale con pavimentazioni impermeabili fino a un massimo del 30 % della superficie, utilizzando materiali tradizionali;
- c 3 la realizzazione di parcheggi seminterrati, interrati o superficiali che occupino fino al 40 % della superficie totale dello spazio aperto.
- c 4 la rettifica della sagoma dello spazio aperto, l'inserimento di aree pubbliche o collettive per la formazione di transiti per passaggi pedonali aperti di collegamento.
- c 5 la realizzazione di aree di sosta scoperte, nell'ambito dei rapporti tra aree pavimentate e aree permeabili di cui ai punti c-1 e c-2.

### d. Ristrutturazione

Sono gli interventi tesi ad una modificazione dello spazio aperto che facciano ricorso a interventi innovativi o sostitutivi degli spazi originari anche attraverso modifiche funzionali.

I progetti degli interventi di ristrutturazione degli spazi aperti devono obbligatoriamente comprendere l'intera unità spaziale e seguire gli indirizzi forniti dal presente Regolamento. Nell'ambito della ristrutturazione sono consentite opere che riguardano:

- d 1 gli interventi di sostituzione del terreno con pavimentazioni fino a un massimo del 50% dell'area totale dello spazio aperto;
- d 2 la realizzazione di parcheggi interrati, seminterrati o superficiali fino a un massimo del 60 % della superficie totale dello spazio aperto;
- d 3 la realizzazione di elementi di arredo anche coperti (gazebo, edicole) o piccoli volumi tecnici, (depositi, attrezzi, barbecue) purché realizzati con strutture appoggiate sul terreno e facilmente amovibili, e materiali usualmente utilizzati (legno, ferro, tende in tessuto...) all'interno di un progetto unitario e per ingombri complessivi comunque non superiori a mq. 7 e con altezza in colmo non superiore a m. 2,50.  
Tali volumi tecnici dovranno mantenere la distanza minima di m. 3,00 dai confini e da altre costruzioni e di m. 5,00 dalle strade, fatte salve maggiori distanze previste dalle fasce di rispetto stradale; i tamponamenti dovranno essere impiegati elementi in legno a disegno regolare, mentre per i manti di copertura potranno essere impiegati coppi, tegole di cemento tipo "coppo di Francia", guaine tipo "tegola canadese", escludendo in ogni caso l'impiego di lastre ondulate, lamiere, guaine con catramatura a vista e materiali di recupero.
- d 4 l'inserimento di aree pubbliche o collettive per la formazione di transiti per passaggi pedonali aperti di collegamento o di raccordo e di spazi commerciali interni agli isolati.

## **Articolo 4**

### **Interventi relativi a fabbricati accessori e per opere minori.**

1. Nei lotti di pertinenza degli edifici esistenti non è consentita la costruzione di fabbricati accessori fuori terra, con esclusione di serre con superficie non superiore a 30 mq., padiglioni aperti da giardino, pergolati e gazebi nei limiti stabiliti dal punto d-3 del precedente Art. 3; tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.
2. Nel caso in cui l'immobile sia soggetto a vincolo o tutela ai sensi della legislazione vigente, l'autorizzazione è subordinata alla preventiva acquisizione del decreto relativo al vincolo; in caso di vincoli o prescrizioni architettoniche o ambientali derivanti da previsioni di strumenti urbanistici vigenti, l'autorizzazione deve essere acquisita in forma esplicita.
3. E' inoltre consentita la costruzione di autorimesse o fabbricati accessori purché rispondenti ai seguenti requisiti:
  - completo interramento entro la linea di andamento naturale del terreno
  - altezza interna misurata all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 2,50
  - rispetto dei limiti minimi di superficie drenante per il lotto interessato
  - non ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui ai DD.II. 1° aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444 , ovvero previste dal P.R.G.
4. Per la realizzazione di autorimesse comunque sono fatte salve le deroghe previste dall'art. 9 della Legge n° 122/1989.
5. Nell'ambito dei criteri di definizione delle opere pertinenziali ai sensi della Legge n° 94/1982 sono considerati interventi per opere minori e quindi soggetti ad autorizzazione edilizia:
  - a) recinzioni
  - b) pergolati
  - c) pensiline
  - d) impianti sportivi scoperti ad uso privato di pertinenza di edifici residenziali
  - e) muri di sostegno
  - f) barbecue fissi

## **Articolo 5**

### **Interventi di arredo urbano**

1. Sono definiti di arredo urbano gli interventi di varia natura e modesta entità che, in quanto prospicienti gli spazi pubblici o da essi visibili, possono concorrere alla modificazione visuale e spaziale del quadro urbano. Detti interventi comprendono:
  - monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali;
  - posa e modifica di insegne, vetrine, targhe e tende solari;
  - arredi urbani, quali cabine telefoniche, pensiline e ripari, attrezzature diverse di spazi pubblici;
  - cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici, volumi tecnici da ubicare in aree di pubblica circolazione.
2. Gli elementi di arredo urbano sono soggetti ad autorizzazione.

## **Articolo 6**

### **Interventi relativi ad aree scoperte.**

1. Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla rimodellazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, compresi prelievi, spostamenti di terra e livellamenti, con variazioni altimetriche, in scavo o in riporto, non superiori a m. 1,50; sono inoltre ammessi interventi di maggiore entità solamente per riconosciuto interesse pubblico ai fini della rimodellazione del terreno a seguito di interventi di realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico.
2. Tali interventi, ove ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, storico monumentale, ambientale e paesaggistico, nonché in zone classificate in classe 3 e 4 dello Studio Geologico, sono subordinati all'ottenimento di autorizzazione esplicita, previo parere degli organi preposti.
3. Non sono soggette alla autorizzazione di cui al comma precedente le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni agricole del terreno a quest'ultimo strettamente connesse, nonché gli interventi di manutenzione del verde d'arredo non facente parte di parchi storici o di interesse naturalistico e ambientale, e costituito da essenze non di alto fusto.
4. L'abbattimento di alberi d'alto fusto di grandi dimensioni situate in ambito urbano è soggetto ad autorizzazione preventiva;

## **Articolo 7**

### **Interventi relativi ad opere cimiteriali, votive e funerarie in genere**

1. Le opere comprese nel presente articolo riguardano gli interventi di costruzione, ampliamento e trasformazione relativi a:
  - cimiteri, colombari destinati alla tumulazione o alla conservazione di ossa e di ceneri;
  - edifici per i servizi cimiteriali comprese le Cappelle;
  - farnedi, sacrali, mausolei;
  - costruzioni commemorative e parchi delle rimembranze;
  - ossari comuni;
  - loculi o nicchie da colombaro destinati alla tumulazione o ossario o cinerario;
  - costruzioni tombali o sepolcri in genere, in superficie o sotterranee;
  - cappelle private o gentilizie;
  - edicole votive e funerarie;
  - lapidi e monumenti funerari;

- chioschi e piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
- 2. Gli interventi relativi a cappelle private o gentilizie, famedi, mausolei, costruzioni commemorative, edicole votive e funerarie, lapidi e monumenti funerari, chioschi, sono soggetti ad Autorizzazione.
- 3. I chioschi e le piccole costruzioni per la vendita dei fiori non possono essere costruiti all'interno del cimitero, e, se inseriti nella zona di rispetto, devono avere le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno, in ottemperanza all'art. 338 T.U.LL.SS. 27.07.1934 n. 1265, modificato dalla L. n.983 del 17.10.1957 e ribadito dall'art. n. 57 del DPR n.285 del 10.09.1990.
- 4. Dovranno comunque essere osservate le norme dello speciale Regolamento comunale dei servizi cimiteriali adottato in conformità al Regolamento generale di polizia mortuaria approvato con DPR n. 285 del 10.09.1990.

## **Articolo 8**

### **Interventi per manufatti provvisori**

1. Gli interventi volti ad insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori a 240 giorni, sono soggetti a preventiva autorizzazione da parte del responsabile del Settore Tecnico, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa, e l'entità della cauzione da depositare a garanzia del puntuale e completo ripristino dello stato dei luoghi entro il termine fissato dal successivo comma 3.
2. I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzate in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.
3. Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, il responsabile del Settore Tecnico provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
4. L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e di aree pubbliche.
5. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

## **Articolo 9**

### **Interventi di demolizione**

1. Sono definiti di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione, di nuova costruzione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della concessione edilizia o autorizzazione relative all'intervento del quale fanno parte.
3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo sono soggette ad autorizzazione.
4. Il rilascio della autorizzazione di demolizione è subordinato:
  - a) nel caso di demolizione parziale, alla salvaguardia della stabilità e dell'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghebbi di muratura che rimangono inutilizzati;
  - c) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
  - d) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
  - e) all'osservanza delle disposizioni generali per i cantieri, con particolare riferimento a quanto previsto all'art. 34 punti 34.5- 34.6 e dall'art. 35 punti 35.1 -35.2 -35.3 .



5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.
6. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

## **Articolo 10**

### **Interventi urgenti**

1. Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la responsabilità personale del Committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
2. E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro 15 giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di autorizzazione o concessione, in relazione alla natura dell'intervento; alla domanda dovrà essere allegata documentazione fotografica e di altra natura idonea a dimostrare l'esistenza e la consistenza delle condizioni di imminente pericolo che hanno provocato l'urgenza dell'intervento.

## **Articolo 11**

### **Immobili vincolati**

1. Per immobili soggetti a vincolo e a tutela ai fini del presente regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento del nulla-osta da parte di altri Enti, preposti alla tutela delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali, e più in generale a specifici vincoli vigenti a norma di legge.

TITOLO II  
NORME PROCEDURALI<sup>1</sup>

CAPO I  
L'iniziativa

Sezione I - Soggetti legittimati a presentare istanze, denunce o comunicazioni

## Articolo 12

### Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (concessione edilizia, autorizzazione edilizia), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d) il rappresentante legale del proprietario;
  - e) il titolare di diritto di superficie;
  - f) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - g) l'enfiteuta;
  - h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - l) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - m) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - n) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - o) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - q) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. I soggetti indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa alla realizzazione di opere interne.
3. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, a presentare denuncia di inizio attività, ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge n. 47/85, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 12.

---

<sup>1</sup> Valuti l'Amministrazione comunale, in relazione alle sue dimensioni e alla sua organizzazione se accorpate in unici articoli tutte le norme riguardanti la concessione edilizia, l'autorizzazione edilizia la denuncia di inizio attività, l'autorizzazione edilizia e i piani attuativi

## **Articolo 13**

### **Autorizzazione paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n.490, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. Per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al D. Lgs.490/99, il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

## **Articolo 14**

### **Piani attuativi**

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati; in caso di unico immobile composto da più unità immobiliari, gli interventi possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

## **Articolo 15**

### **Certificati di abitabilità e di agibilità**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia necessaria tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria, ivi compreso il riutilizzo di edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di risanamento conservativo, restauro, di mutamenti di destinazione d'uso.

## **Articolo 16**

### **Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia**

1. La domanda di concessione edilizia, ovvero di autorizzazione edilizia, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a) generalità e indirizzo del richiedente e qualifica della titolarità alla presentazione della domanda da parte dello stesso; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione del numero di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza;  
generalità del direttore dei lavori, con indicazione del numero di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza, qualora già nominato;  
generalità del costruttore, qualora già nominato;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) qualificazione dell'intervento stesso;
  - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista e di tutti gli altri soggetti di cui al punto c);
  - g) Estremi dell'atto di proprietà o dell'atto che attribuisce la titolarità della domanda;
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

## **Articolo 17**

### **Domanda di voltura**

Nell'ipotesi di trasferimento della concessione o dell'autorizzazione edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia sia intestata agli stessi.

Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, mediante autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

## **Articolo 18**

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

1. Il soggetto legittimato ai sensi del precedente Art. 11, presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente<sup>2</sup>, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
  - generalità e indirizzo del dichiarante e qualifica della titolarità alla presentazione della denuncia da parte dello stesso; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - codice fiscale del dichiarante;
  - generalità del progettista abilitato e del Direttore dei Lavori, con indicazione del numero di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza;
  - ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento allegando copia dei provvedimenti autorizzativi relativi a tali vincoli preventivamente conseguiti;
    - dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
    - indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolareggiati, e al vigente regolamento edilizio, e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolareggiati; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti nonché l'osservanza delle norme di cui al D.Lgs 494/94 e quelle di cui alla L. 46/90 e alla L. 10/91.

## **Articolo 19**

# **Procedimento per le opere interne**

1. Il soggetto legittimato deve presentare alla struttura competente una propria comunicazione con cui dà notizia che, contestualmente al deposito della stessa, ha dato inizio ai lavori relativi ad opere interne alle costruzioni, allegando una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
2. La comunicazione deve contenere i seguenti dati:
  - a. generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Attualmente art. 4 della legge 4 dicembre 1993 n. 493, come sostituito dall'art.2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996 n.662 e art. 4 legge regionale n. 22/99.

<sup>3</sup> L'amministrazione comunale può prevedere che, nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune, la domanda debba contenere elezione di domicilio nel territorio del Comune. In caso di mancata elezione dello stesso, l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.

- b. codice fiscale di colui che dà la comunicazione;
  - c. estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
  - d. dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi dell'Art.2 comma 1 del D.Lgs. 490/99.
  - e. dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;
  - f. generalità del professionista, con relativo codice fiscale, nonché degli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale;
  - g. generalità del soggetto che è stato incaricato della esecuzione delle opere interne;
  - h. sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.
3. Il professionista, nella relazione, deve:
- a. autocertificare di essere abilitato alla progettazione, indicando gli estremi dell'iscrizione al Collegio o all'Ordine professionale di appartenenza;
  - b. descrivere analiticamente le opere da compiersi;
  - c. asseverare che le opere da compiersi:
  - d. non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e con il presente regolamento edilizio;
  - e. non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
  - f. non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
  - g. non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
4. La relazione deve inoltre asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

## **Articolo 20**

### **Domanda di autorizzazione paesaggistica**

- 1 I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
- a) generalità e indirizzo del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - e) specificazione della natura del vincolo;
  - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro del Parco Nazionale dello Stelvio e dei parchi regionali;
  - g) indicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ai sensi del D.Lgs 490/99 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile oggetto di intervento;

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

---

L'elezione di domicilio deve riguardare la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della comunicazione di inizio lavori relativi ad opere interne. In particolare l'elezione del domicilio deve riguardare: le richieste istruttorie; l'ordine di sospensione dei lavori; la diffida, l'ingiunzione al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ed in generale tutti i provvedimenti sanzionatori.

## **Articolo 21**

### **Proposte di piani attuativi di iniziativa privata**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
    - a) generalità e indirizzo del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;<sup>4</sup>
    - b) codice fiscale del richiedente;
    - c) generalità del progettista, con indicazione del numero di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza;
    - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
      - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
      - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
    - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;<sup>5</sup>
    - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
- .La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

## **Articolo 22**

### **Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità**

1. La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;<sup>6</sup>
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
  - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.

---

<sup>4</sup> L'amministrazione comunale può prevedere che, nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune, la domanda debba contenere l'elezione di domicilio nel territorio del Comune. L'elezione di domicilio deve riguardare la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune, conseguenti o comunque connessi alla presentazione della proposta di Piano Attuativo. In particolare deve riguardare: le richieste istruttorie; le determinazioni dell'Amministrazione comunale assunte a seguito della presentazione della proposta.

<sup>5</sup> L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere anche l'indicazione dei soggetti controinteressati, titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti.

<sup>6</sup> Nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune è obbligatorio che la domanda contenga elezione di domicilio nel territorio del Comune. L'elezione di domicilio deve riguardare la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda di certificato di abitabilità e di agibilità.

La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

## **Articolo 23**

### **Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

1. Alle istanze di autorizzazione o concessione edilizia, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata ai successivi articoli 24, 25 e 28, con i criteri di cui ai successivi artt. 158, 159, 160 e 161 del presente regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione.

## **Articolo 24**

### **Concessione edilizia**

1. A corredo delle domande di concessione edilizia devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 163 del presente regolamento:
  - a) relazione tecnica illustrativa;
  - b) rilievo quotato dell'area oggetto di intervento, con riferimento alle strade di pubblico transito, indicando l'eventuale esistenza di manufatti, alberature, corsi d'acqua;
  - c) planimetria di progetto con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
  - d) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi e dei sistemi di smaltimento degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
  - e) sezioni quotate in numero sufficiente a illustrare compiutamente il progetto, di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.
  - f) localizzazione dei vani tecnologici destinati ai contatori ed alla raccolta rifiuti
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
  - a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azionamento del PRG vigente e delle eventuali varianti in salvaguardia;
  - d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione con allegata la tabella di sviluppo dei conteggi delle superfici utilizzate nel calcolo;
  - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
  - g) relazione geologica e/o geotecnica, ai sensi del D.M. 11.03.1988, con le modalità previste dallo Studio Geologico di supporto al P.R.G., ove esistente;
  - h) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - i) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del D.Lgs 490/99 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
  - l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario o dichiarazione sottoscritta dal progettista di esclusione dall'obbligo di certificato VV.F..
  - m) adeguata documentazione fotografica a colori in formato non inferiore a 13 x 18, utile a visualizzare l'immobile o l'area oggetto di intervento sotto ogni angolatura.
3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 4



della L. 493/93, la documentazione mancante.<sup>7</sup> In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente la concessione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

## **Articolo 25**

### **Autorizzazione edilizia**

1. A corredo delle domande di autorizzazione edilizia devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto:
  - a. relazione tecnica illustrativa;
  - b. rilievo quotato dell'area oggetto di intervento, con riferimento alle strade di pubblico transito, indicando l'eventuale esistenza di manufatti, alberature, corsi d'acqua;
  - c. planimetria di progetto in scala adeguata con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
  - d. localizzazione dei vani tecnologici destinati ai contatori ed alla raccolta rifiuti
  - e. almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
  - a) titolo che abilita alla richiesta;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azionamento del PRG vigente e delle eventuali varianti in salvaguardia;
  - f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
  - g) relazione geologica e/o geotecnica, ai sensi del D.M. 11.03.1988, , con le modalità previste dallo Studio Geologico di supporto al P.R.G., ove esistente;
  - h) ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
  - i) ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del D.Lgs 490/99 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
  - l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario. o dichiarazione sottoscritta dal progettista di esclusione dall'obbligo di certificato VV.F..
  - m) adeguata documentazione fotografica a colori in formato non inferiore a 13 x 18, utile a visualizzare l'immobile o l'area oggetto di intervento sotto ogni angolatura.

## **Articolo 26**

### **Autorizzazione paesaggistica**

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Sempre nel predetto termine, la competente struttura comunale può richiedere, in via eccezionale e sulla base di specifica motivazione, integrazioni documentali anche non precedentemente elencate, purché le stesse si pongano in relazione con la documentazione elencata e non siano connesse con differenti procedure.

<sup>8</sup> Nel regolamento edilizio le singole Amministrazioni comunali possono prevedere, in relazione alle varie tipologie di intervento ed alle caratteristiche dei luoghi, l'integrazione della documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica.

## **Articolo 27**

### **Piani attuativi**

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

## **Articolo 28**

### **Certificati di abitabilità e di agibilità**

1. A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
  - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
  - c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica; ove richiesto
  - d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
  - e) dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifi chi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
  - f) Autocertificazione del rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato.
  - g) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
  - h) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
  - i) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi, e copia delle relative autorizzazioni;
  - j) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;
  - k) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" ( legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

## **Articolo 29**

### **Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni del DPR 445/2000 “Testo Unico sulla semplificazione amministrativa”, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

## **Articolo 30**

### **Asseverazione**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573<sup>9</sup>, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - b) la superficie delle aree da edificare;
  - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
  - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - e) i distacchi dagli edifici;
  - f) l'altezza dei fabbricati.

---

<sup>9</sup> “Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 (“Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio”). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali”. Pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43.

CAPO II  
Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

## Articolo 31 Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o paesaggistica o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, L. 47/85, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.<sup>10</sup>
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
  - del protocollo d'ingresso;
  - delle indicazioni previste dal successivo art. 21, comma 2;
  - degli eventuali documenti mancanti.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

## Articolo 32 Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 20, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;<sup>11</sup>
  - c. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - d. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

---

<sup>10</sup> L'Amministrazione comunale può inoltre disporre la pubblicazione all'albo pretorio delle istanze presentate.

<sup>11</sup> Nei Comuni che distinguono, in base alla loro organizzazione, il responsabile del procedimento da quello dell'istruttoria, andrà specificata tale distinzione.

## **Articolo 33**

### **Denuncia di inizio attività**

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 2, comma 60, L. 662/96 il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

## **Articolo 34**

### **Comunicazione ex art. 26 L. 47/85**

1. L'istruttoria è rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26 della L. 47/85. La comunicazione, qualora tale accertamento risulti positivo, abilita alla esecuzione degli interventi.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

## **Articolo 35**

### **Concessione edilizia**

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 13 del presente regolamento, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento, laddove necessario, chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza;
2. Ottenuto il parere della Commissione edilizia, e di tutti gli enti preposti ai vari pareri il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata proposta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
4. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere<sup>12</sup>:
  - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

---

<sup>12</sup> Cfr. DGR n. 6/38573 del 25 settembre 1998 "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali", pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43, Titolo I, Capo II, Sezione II, p.20 .

## **Articolo 36**

### **Autorizzazione edilizia** <sup>13</sup>

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94 per la formazione del silenzio-assenso, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predisponde una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. La relazione di cui al comma precedente deve contenere:
  - a) i dati del soggetto richiedente e del progettista;
  - b) le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
  - c) le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - d) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - e) la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

## **Articolo 37**

### **Autorizzazione paesaggistica**

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza<sup>14</sup>. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza<sup>15</sup>, il responsabile del procedimento:
  - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - predisponde una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
3. La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

---

<sup>13</sup> L'Amministrazione comunale può dare facoltà al responsabile del procedimento di sentire la Commissione edilizia.

<sup>14</sup> Cfr. L.R. 18/97, art. 11.

<sup>15</sup> Cfr. L.R. 18/97, artt. 4 e 5 e i "criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

## **Articolo 38**

### **Piani attuativi**

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente regolamento<sup>16</sup>.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale o per l'eventuale determinazione di rigetto della proposta in caso di difformità dalla normativa vigente.

---

<sup>16</sup> Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/97, nonchè della circolare attuativa della legge stessa.

## **Articolo 39**

### **Concessione edilizia** <sup>17</sup>

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana la concessione edilizia. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.46, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.
2. Il rilascio della concessione edilizia avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori e della documentazione richiesta nell'avviso di emanazione della concessione edilizia.
3. In caso di diniego, dell'istanza di concessione edilizia, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
4. Il provvedimento conclusivo del procedimento di concessione edilizia deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

## **Articolo 40**

### **Autorizzazione edilizia**

1. Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.
2. L'istanza di autorizzazione si intende accolta, ai sensi e alle condizioni dell'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94, qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.
3. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di autorizzazione edilizia, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
4. I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 37.

## **Articolo 41**

### **Autorizzazione paesaggistica**

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il Sindaco assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

---

<sup>17</sup> Valuti l'Amministrazione comunale se inserire, in sede di Regolamento edilizio, una apposita norma in cui prevedere la trascrizione, nei registri immobiliari, dell'eventuale vincolo di non edificazione gravante su tutte le aree computate ai fini edificatori. Si fa presente, peraltro, che tale scelta comporterebbe una maggior onere di spesa per i cittadini in quanto la trascrizione del suddetto vincolo nei registri immobiliari comporterebbe necessariamente la redazione di atto notarile o sottoscritto con firma autenticata da notaio.



2. Copia dell'autorizzazione paesistica con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali ai sensi dell'Art. 151 del D.Lgs 490/99.

## **Articolo 42**

### **Piani attuativi**

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 27.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 27, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
5. Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Si ricorda che, come già specificato nella circolare n. 37 del 10 luglio 1997 di attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23, non può esserci alcun automatismo tra approvazione del piano attuativo e effetti di concessione edilizia. Infatti il dispositivo di cui all'art. 7 succitato subordina obbligatoriamente tali effetti all'avvenuta acquisizione di tutti i pareri necessari, autorizzazioni e nulla osta sugli interventi contemplati dal piano.

## **Articolo 43**

### **Provvedimento di concessione edilizia**

1. Il provvedimento di concessione edilizia deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.<sup>19</sup>
  - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della richiesta di concessione,;
  - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g) la data del parere della Commissione edilizia;
  - h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
  - i) eventuali prescrizioni e/o condizioni;
  - j) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
  - k) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.<sup>20</sup>
  - l) Menzione dell'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio regionale competente ai sensi delle leggi vigenti in materia.

## **Articolo 44**

### **Autorizzazione edilizia**

1. Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere:
  - a) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - b) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - c) gli estremi della richiesta di concessione,
  - d) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - e) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Per la definizione degli interventi cfr. DGR n. 6/38573 del 25 settembre 1998 "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali", pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43, fascicolo 2 allegato "A".

<sup>20</sup> E' tuttavia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

<sup>21</sup> E' tuttavia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

## **Articolo 45**

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

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo 26, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato d'uso richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente può disporre, nei successivi 180 giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

## **Articolo 46**

### **Comunicazione del provvedimento**

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

## **Articolo 47**

### **Pubblicazione del provvedimento**

1. Il provvedimento di concessione edilizia acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

## **Articolo 48**

### **Autorizzazione paesaggistica**

1. Secondo quanto previsto dai “Criteri per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali” di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l’istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all’albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo, segnalando le modalità, le condizioni ed i tempi di eventuale annullamento del provvedimento da parte della Soprintendenza.

CAPO III  
Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

## **Articolo 49**

### **Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati, e il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Nei casi previsti dalle vigenti normative, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse.; in questi casi, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Sezione II - Sportello unico

**§ 1 - Sportello unico per le attività produttive**

## **Articolo 50**

### **Ambito di applicazione**

1. La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
2. Il Comune, nell'ambito delle facoltà date in materia di sportello unico per le attività produttive dalle vigenti normative nazionali e regionali, istituisce apposita struttura, anche in consorzio con altri Comuni o Enti territoriali, mirante a consentire l'efficace e tempestiva attuazione di tutte le forme di semplificazione delle procedure autorizzative entro i termini stabiliti dalle normative sopra citate; eventuali ulteriori semplificazioni procedurali e organizzative potranno essere introdotte mediante provvedimento di approvazione da parte dell'organo o del settore competente, senza che ciò costituisca variante al presente regolamento.

## **Articolo 51**

### **Definizione di impianti a struttura semplice**

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999<sup>22</sup>, gli impianti che:
  - non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;

---

<sup>22</sup> "Sportello unico per le imprese – Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali di cui all'art. 24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e al DPR 20 ottobre 1998, n. 447" pubblicata sul BURL del 25 febbraio 1999, II supplemento straordinario al n. 8

non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;  
non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);  
non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);  
non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe ai sensi delle norme vigenti.  
Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 46.

## § 2 - Sportello unico per l'edilizia<sup>23</sup>

# Articolo 52

## Sportello unico per l'edilizia

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente regolamento il Comune, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può provvedere, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture (D.Lgs. 267/2000) a costituire un apposito ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, el amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività, ai sensi degli articoli 5 e 6 del DPR 380/2001;

---

<sup>23</sup> Sebbene il d.p.r. 447/98 sia diretto esclusivamente alle attività produttive, è bene che lo Sportello unico sia esteso anche alle attività non produttive. L'inserimento di tale norma è comunque facoltativa.

## **Articolo 53**

### **Parere preventivo<sup>24</sup>**

1. Per interventi di particolare complessità o problematicità urbanistica, architettonica o ambientale, ovvero di dubbia definizione giuridica e normativa, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, costituito da documentazione grafica idonea a valutare compiutamente la proposta progettuale, e approfondita relazione tecnica che metta in evidenza i temi ed i quesiti da sottoporre ad esame e le scelte progettuali.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.
3. La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

## **Articolo 54**

### **Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali)<sup>25</sup> possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

---

<sup>24</sup> I piccoli comuni valutino l'opportunità di inserire o meno tale articolo nel proprio regolamento edilizio.

<sup>25</sup> L'Amministrazione comunale può ampliare o ridurre il novero dei soggetti interessati.

CAPO IV  
L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

## **Articolo 55**

### **Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente".
2. L'esercizio e le limitazioni di tale diritto sono normate dal vigente Regolamento comunale di accesso agli atti.



CAPO V  
Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

## Articolo 56 Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni:
  - a) art. 4 (“vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”);
  - b) art. 7 (“opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali”);
  - c) art. 9 (“interventi di ristrutturazione edilizia”);
  - d) art. 10 (“opere eseguite senza autorizzazione”);
  - e) art. 11 (“annullamento della concessione”);
  - f) art. 12 (“opere eseguite in parziale difformità dalla concessione”);
  - g) art. 14 (“opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”);
  - h) art 18 (“lottizzazione”);
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente<sup>26</sup>.
3. Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della legge 47/85 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all’articolo 1 della L.R. 19/92.

## Articolo 57 Sanzioni in materia paesaggistica paesaggistiche<sup>27</sup>

1. Le sanzioni in materia paesaggistica sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal Titolo II Capo III del D.Lgs 490/99.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma vengono applicate in conformità a quanto previsto dall’art. 164 del D.Lgs 490/99 e dall’art. 4 della L.R. 18/97.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

## Articolo 58 Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento (o dell’istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dell’art. 7 della L. 241/90, a comunicare all’interessato l’avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:

---

<sup>26</sup> Cfr. art. 2, comma 12, legge 191/98.

<sup>27</sup> I criteri per l’irrogazione delle sanzioni, previste dall’art.15 della legge 1497/39 e dall’art.9, 3°comma, della legge 47/85, nonché quelli per il rilascio delle certificazioni di assenza di danno ambientale sono contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del BURL del 17 ottobre 1997, sezione I, capitolo III, § 3.2

- a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

## **Articolo 59**

### **Fase istruttoria**

- 1 Il responsabile del procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicarle.

## **Articolo 60**

### **Fase decisionale**

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale<sup>28</sup> mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
3. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
4. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

## **Articolo 61**

### **Fase di esecuzione d'ufficio**

- 1) Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96.
- 2) Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

---

<sup>28</sup> Come stabilito dall'art. 51, comma 3 lettera f bis) della legge n.142/90 come sostituito dall'art. 6, comma 2, della legge 127/97, integrato dall'art. 2, comma 12, della legge 191/98.

Titolo III  
LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I  
Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

## Articolo 62 Composizione

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.<sup>29</sup>
2. Sono membri di diritto:
  - Il Sindaco o suo delegato, in qualità di Presidente;
  - L'Assessore all'Urbanistica in qualità di vice-Presidente
  - due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, ai sensi dell'art.5 della L.R. n. 18/97<sup>30</sup>, in possesso di comprovata esperienza professionale risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione;<sup>31</sup>
  - E' composta altresì dai seguenti membri:
  - tre<sup>32</sup> soggetti dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum <sup>33</sup>, di cui uno con funzioni di esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6. <sup>34</sup> in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione.
3. Partecipa ai lavori della Commissione Edilizia il Tecnico Comunale, con funzioni di Segretario senza diritto di voto.
4. La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.

---

<sup>29</sup>Sulla base dei criteri e indirizzi generali forniti dalla DGR n. 6/38573 del 25 settembre 1998 contenente criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali, pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43, la scelta del soggetto politico o tecnico che ricopre la carica di presidente e vice presidente è lasciata all'autonomia comunale. Inoltre si precisa che, come indicato nei predetti criteri, nei comuni con popolazione inferiore ai 15.000 abitanti è opportuno che il responsabile della competente struttura tecnica partecipi alla Commissione edilizia in qualità di membro della stessa.

<sup>30</sup> Cfr. DGR n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997, sezione I, Capitolo III, § 3.3.

<sup>31</sup> Almeno uno degli esperti deve dunque essere obbligatoriamente presente nei casi in cui la Commissione edilizia si esprima sui provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art.7 e dall'art.15 della legge 1497/39. L'Amministrazione comunale può peraltro prevedere, con apposita norma, la partecipazione degli esperti ambientali a tutte le sedute della Commissione e non solo a quelle relative a provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art.7 e dall'art.15 della legge 1497/39; in tal caso la loro presenza, pur non essendo obbligatoria, concorrerà sempre alla formazione del numero legale, anche nelle sedute relative ai procedimenti di natura non ambientale.

<sup>32</sup> L'Amministrazione comunale può prevedere un numero diverso da quello indicato.

<sup>33</sup> Il regolamento edilizio dovrà specificare la qualifica professionale di appartenenza, ed eventualmente i soggetti cui spetta la designazione (ordini, colleghi ecc.).

<sup>34</sup> La presenza di questo membro è solo favorita.

## **Articolo 63**

### **Nomina e designazione**

1. La Commissione edilizia viene nominata dal Sindaco, sentiti i capigruppo consiliari.
2. Il Sindaco nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 72 e 73 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve le medesime competenze di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

## **Articolo 64**

### **Scadenza**

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella del Sindaco.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre sessanta giorni dalla scadenza.<sup>35</sup>

## **Articolo 65**

### **Incompatibilità**

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

## **Articolo 66**

### **Conflitto d'interessi**

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia; in tali casi il commissario ha l'obbligo di dichiarare il grado di parentela, allontanandosi dall'aula.
3. L'assenza temporanea di membri della Commissione per le ragioni di cui al presente articolo, non comporta la riverifica del numero legale ai fini della validità delle determinazioni assunte.

---

<sup>35</sup> L'Amministrazione comunale potrà prevedere esplicitamente che i commissari non rimangano in carica oltre due mandati immediatamente successivi.

## **Articolo 67**

### **Incompatibilità sopravvenuta**

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 70 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

## **Articolo 68**

### **Assenze ingiustificate**

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre <sup>36</sup> riunioni consecutive della Commissione edilizia.

---

<sup>36</sup> Il numero indicato è facoltativo.

## CAPO II Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

### **Articolo 69** **Attribuzioni della Commissione**

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi artt. 70 e 71.

### **Articolo 70** **Pareri obbligatori ex lege**<sup>37</sup>

1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
  - a) rilascio della concessione edilizia, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 72;
  - b) rilascio della concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85;
  - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
  - d) annullamento d'ufficio di concessione edilizia;
  - e) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
  - f) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97.

### **Articolo 71** **Altri pareri obbligatori**<sup>38</sup>

1. Il parere della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - a) contributi per interventi nei centri storici, ove espressamente previsto dal relativo regolamento.

---

<sup>37</sup> Si ricorda che al di là dei casi di cui al successivo art. 77 il Comune, in un'ottica di semplificazione dei procedimenti amministrativi, può individuare ai sensi dell'art. 4, L. 493/93 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662 ulteriori casi di esclusione del parere della Commissione edilizia per il rilascio della concessione edilizia e pertanto non è più obbligatorio il parere previsto dall'art. 7 della l.r. 60/77 sull'ammontare del contributo di concessione edilizia.

<sup>38</sup> Valuti l'Amministrazione comunale l'opportunità di prevedere il parere obbligatorio della Commissione edilizia anche per i piani attuativi. Si ricorda peraltro che la l.r. 23/97 non richiede espressamente la necessità del suddetto parere e che lo stesso, anche laddove richiesto in sede di Regolamento edilizio, non potrebbe comunque comportare la sospensione dei termini dettati dall'art.7 della l.r.23/97 per la conclusione dei procedimenti di istruttoria, adozione ed approvazione dei piani attuativi.

## **Articolo 72**

### **Pareri facoltativi**

1. Altri pareri per i quali è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere parere alla Commissione Edilizia:
  - a) P.R.G. e loro varianti
  - b) piani attuativi e loro varianti
  - c) varianti al Regolamento Edilizio
  - d) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
  - e) interventi di arredo urbano;
  - f) interventi sul verde pubblico.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

## **Articolo 73**

### **Casi di esclusione del parere**

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
  - dichiarazione di inizio attività ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662;
2. Per interventi assoggettati a concessione edilizia il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
  - ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
  - voltura della concessione edilizia;
  - diniego di concessione edilizia quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistiche;
  - carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare la non valutabilità di concessione;
  - varianti in corso d'opera ex art.15 L. 47/85.
3. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Sezione III- Ambito di valutazione

## **Articolo 74**

### **Modalità di valutazione delle proposte progettuali da parte della Commissione edilizia e del Responsabile del procedimento.**

1. La Commissione edilizia, o il Responsabile del procedimento per gli interventi non soggetti ad esame della Commissione, si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 70 e 71 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.

2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, sarà valutata la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto ed efficace inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale, ed alla coerenza dei materiali e delle caratteristiche funzionali delle stesse.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
  - l'impatto ambientale e paesaggistico dell'intervento;
  - il rapporto con il contesto;
  - la qualità progettuale;
  - la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. La valutazione delle proposte progettuali terrà in considerazione la coerenza con i riferimenti formali e tipologici degli ambiti territoriali in cui si colloca l'intervento
5. In ogni caso i pareri devono essere adeguatamente motivati.

## **Articolo 75**

### **Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.**

1. La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale <sup>39</sup> nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistenti).

---

<sup>39</sup> Vedi, attualmente, la D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 ad oggetto "Deleghe della Regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18" pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997. Si vedano, in particolare la sezione I relativa ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative e la sezione II riguardante i criteri per la valutazione paesistica dei progetti.



## CAPO III Funzionamento

### Sezione I - Modalità di convocazione

## Articolo 76 Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene con nota da inviarsi tramite fax o a mezzo posta, almeno cinque giorni prima della data fissata.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale il cui personale deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 7 e dall'art. 15 della L. 1497/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

## Articolo 77 Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5<sup>40</sup> giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

### Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

## Articolo 78 Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
4. L'assenza temporanea di membri della Commissione per le ragioni di cui all'art. 66, non comporta la verifica del numero legale ai fini della validità delle determinazioni assunte.

---

<sup>40</sup> Il termine deve essere deciso dal singolo Comune.

## **Articolo 79**

### **Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale**

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

## **Articolo 80**

### **Pubblicità delle sedute**

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.<sup>41</sup>

## **Articolo 81**

### **Verbalizzazione**

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico oppure, in caso di suo impedimento, da un impiegato comunale o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.  
Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 83.

## **Articolo 82**

### **Sopralluoghi**

1. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

---

<sup>41</sup> L'Amministrazione comunale può prevedere che la Commissione Edilizia, qualora lo ritenga opportuno, disponga, all'unanimità, che le sedute della stessa siano pubbliche.

## **Articolo 83**

### **Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali**

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.

Titolo IV  
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I  
Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

## **Articolo 84**

### **Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico<sup>42</sup>.**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di transitabilità pedonale e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici, il cui funzionamento e manutenzione comporti situazioni di pericolo per i passanti o rischio di manomissione, è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

## **Articolo 85**

### **Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione<sup>43</sup>.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

---

<sup>42</sup> E facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un Repertorio di soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio comunale che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. In relazione alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, potrà essere predisposto analogo repertorio di tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, all'usura e alla manutenibilità. Tali repertori sono da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale.

<sup>43</sup> Cfr. Legge 30 aprile 1992, n.285, recante "Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni"; D.P.R. 16.12.92, n.495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", con le modifiche di cui al D.P.R. 26.04.1993, n.147, e D.P.R. 16.09.1996, n.610.

## **Articolo 86**

### **Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici, anche a carattere provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

## **Articolo 87**

### **Passaggi pedonali**

1. Dove le condizioni orografiche lo consentano e nei tratti interessati da un significativo traffico pedonale, le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale possono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

## **Articolo 88**

### **Percorsi ciclabili<sup>44</sup>**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

---

<sup>44</sup> La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (art.3, L.R..65/89, e L.19 ottobre 1998, n.366).

## **Articolo 89**

### **Spazi porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

## **Articolo 90**

### **Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la durata prevista dell'occupazione, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

## **Articolo 91**

### **Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.; tali interventi comprendono anche la realizzazione di impianti tecnologici, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999<sup>45</sup>.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. In relazione alle specifiche funzioni e modalità di accesso, utilizzo e manutenzione, gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

---

1. <sup>45</sup> Direttiva avente ad oggetto: "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 dell'11 marzo 1999.

- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
  5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
  6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
  7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, compatibilmente con le caratteristiche del sottosuolo, le sezioni stradali, la quantità e funzione delle reti previste e le esigenze di transitabilità e fruibilità del suolo, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

## **Articolo 92**

### **Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici; per tali linee già esistenti, compatibilmente con i requisiti di sicurezza vigenti per le varie tipologie, è previsto il progressivo interrimento.

## **Articolo 93**

### **Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione, nel rispetto delle vigenti normative di sicurezza dei lavoratori e di prevenzione incendi .

## **Articolo 94**

### **Intercapedini e griglie di aerazione.**

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante, aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli e correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II - Spazi privati

## **Articolo 95**

### **Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.3,50 e non superiore a m.6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,00 escluso l'eventuale marciapiede.
5. Per le rampe, la cui pendenza non potrà superare il 20%, la distanza minima di cui al comma 4 nei confronti di strade aperte al pubblico transito deve costituire una zona di stazionamento con pendenza non superiore al 5%; è in ogni caso vietato l'accesso diretto di autorimesse sulla carreggiata.
6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima prevista dal Codice della strada..
7. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; nel caso in cui la carreggiata stradale si trovi a quota inferiore rispetto all'accesso o passo carrabile, è obbligatoria la realizzazione di griglia o caditoia di raccolta delle acque provenienti dalla proprietà privata, da collocare in prossimità del raccordo della rampa con la carreggiata.
9. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
10. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada;
11. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.
12. E' rigorosamente vietato occupare porzioni di carreggiata con scivoli e raccordi, anche provvisori, con la proprietà privata.
13. Eventuali modeste deroghe alle distanze indicate ai commi precedenti, potranno essere accordate per accessi su strade di modesta lunghezza ed a fondo cieco, in considerazione di particolari e documentate condizioni, sentito il parere della Commissione Edilizia; in ogni caso le soluzioni autorizzate dovranno essere conformi al Codice della Strada ed al suo Regolamento d'Esecuzione, e dovranno essere rigorosamente osservate le più opportune condizioni di sicurezza.



## **Articolo 96**

### **Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione ed alla realizzazione dei servizi a rete ove necessari;
  - b) alla manutenzione e pulizia nonché allo sgombero neve;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di più edifici residenziali devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50; se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di con una sola unità residenziale devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano ai nuovi insediamenti; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. In caso di strade al servizio di insediamenti rurali o comunque da realizzarsi in zona agricola, le larghezze di cui ai precedenti commi 3 e 4 possono essere ridotte a m. 2,5 se è previsto un adeguato numero di piazzole di scambio e sussistono documentate esigenze di tutela ambientale e idrogeologica; in ogni caso sono soggette alle eventuali ulteriori limitazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG
8. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

## **Articolo 97**

### **Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. Nelle zone servite da rete fognaria separata, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, e nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti<sup>46</sup>.

---

<sup>46</sup>Cfr. L.R. n.62/1985, e successive integrazioni e modificazioni; D.P.R. 236/1988.

## **Articolo 98**

### **Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi e dalle normative vigenti.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Al fine di incentivare il risparmio delle acque potabili, nei servizi igienici viene privilegiata l'installazione di docce in alternativa alle vasche da bagno, e di vaschette di cacciata dei servizi igienici con diversificazione delle quantità d'acqua scaricate;
4. Le antenne televisive dovranno comunque essere di tipo collettivo.
5. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche non devono superare le seguenti dimensioni: 120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli;
  - d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
  - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - h) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili, ove possibile, non dovranno essere visibili dalla strada;
  - i) le antenne di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica, e la loro installazione è comunque soggetta a specifico assenso previo eventuale parere della Commissione Edilizia Comunale.

## **Articolo 99**

### **Canne da fumo e fumaioli**

1. Ogni focolare, camino, fornello, stufa o cucina, tanto nelle case d'abitazione, quanto negli edifici pubblici e negli stabilimenti industriali, ecc., deve essere fornito di un proprio condotto per l'eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi della combustione.
2. I fumaioli in genere dovranno essere costruiti con tutti gli accorgimenti tecnici atti ad evitare lo spandimento nell'atmosfera dei residui della combustione.
3. Nello scarico di vapori, gas e fumi, devono adottarsi le cautele di cui alle vigenti leggi e regolamenti in materia di inquinamento atmosferico e di prevenzione degli incendi.
4. Può essere imposta, anche per i camini degli edifici esistenti, l'adozione di speciali dispositivi di depurazione.
5. E' di norma vietato applicare canne da fumo o sfiati sulle fronti prospicienti la strada pubblica; deroghe potranno essere concesse, sentito il parere dell'A.S.L., nei casi di comprovata impossibilità a soluzioni alternative.

## **Articolo 100**

### **Recinzioni<sup>47</sup>**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso e coerente con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto in cui si inseriscono.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. In relazione ai criteri generali indicati al comma 1 le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
  - e) con staccionate in legno
4. Per quanto possibile e comunque coerentemente ai criteri di cui al comma 1, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti in conformità alle normative vigenti.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve preferibilmente avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

## **Articolo 101**

### **Spazi ineditati**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano e ambientale da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria o di pericolo per la pubblica incolumità, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

---

<sup>47</sup>E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere all'interno delle N.T.A. del P.R.G. prescrizioni puntuali, le quali saranno immediatamente prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo.

## **Articolo 102**

### **Sistemazioni esterne ai fabbricati<sup>48</sup>**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde, nonché il rispetto della quota minima di superficie drenante stabilita, per ciascuna zona omogenea, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

## **Articolo 103**

### **Toponomastica e segnaletica<sup>49</sup>**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui al D.Lgs 490/99.
2. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

## **Articolo 104**

### **Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

---

<sup>48</sup> E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di un repertorio comunale dei materiali e delle finiture per gli spazi pubblici, da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale .

<sup>49</sup> E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi di un repertorio da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale relativo alla toponomastica e segnaletica che definisca le modalità attuative con cui si intende procedere alla apposizione di tali oggetti di pubblica utilità e le caratteristiche tecnologiche delle soluzioni adottate (i disposti di tale repertorio saranno prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo).

## Capo II

### Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

## Articolo 105

### Decoro delle costruzioni<sup>50</sup>

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che il disegno, le proporzioni, nonché i rapporti formali e funzionali tra gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici drenanti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui materiali e sulle finiture da impiegarsi nonché sugli elementi che caratterizzano l'aspetto finale delle facciate, ivi compresa l'indicazione di massima delle colorazioni
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

## Articolo 106

### Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di concessione edilizia, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

---

<sup>50</sup> I Comuni, a seguito del rilevamento del patrimonio edilizio, devono promuovere studi rivolti a definire tutti gli strumenti conoscitivi indispensabili affinché le progettazioni delle nuove edificazioni siano indirizzate in tal senso, pur nel rispetto della libertà propositiva ed ideativa.

3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata<sup>51</sup>.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

## **Articolo 107**

### **Spazi conseguenti ad arretramenti<sup>52</sup>**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate su proprietà privata per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato col tipo di pavimentazione pubblica esterna.

## **Articolo 108**

### **Prospetti su spazi pubblici**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione sistemi di verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti<sup>53</sup> di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere

---

<sup>51</sup> Qualora la materia sia disciplinata dalle N.T.A. del P.R.G., e/o gli allineamenti previsti siano rappresentati graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico vigente, il presente comma può essere soppresso.

<sup>52</sup> Vedi nota art.106.

<sup>53</sup> Cfr. art. 3.2.8., Regolamento Locale di Igiene Tipo.

- superiore a cm.11.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza; in alternativa potrà essere prevista la realizzazione di un androne d'ingresso di dimensioni idonee a consentire l'apertura della porta e la compresenza di una persona entro il filo esterno della muratura..
  11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
  12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico, e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
  13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
  14. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 30%; sulla scorta di conforme parere della Commissione Edilizia potranno essere autorizzate soluzioni che, a parziale deroga di tale limite, prevedano pendenze inferiori nell'ambito di soluzioni architettoniche di elevata qualità formale, da documentare con approfondita relazione tecnica.
  15. La possibilità di realizzare strutture con coperture piane, fatti salvi i casi espressamente previsti dalle NTA del P.R.G., è limitata agli edifici a destinazione produttiva o speciale (palestre, mercati, serre, ecc.), subordinatamente a verifica del grado di compatibilità col contesto architettonico e ambientale.

## **Articolo 109**

### **Ombre portate**

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

## **Articolo 110**

### **Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti e decorazioni maggiori di cm. 5 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede; potranno essere concesse specifiche deroghe solamente per decorazioni e insegne di vetrine, sulla scorta di valutazione puntuale delle modalità e condizioni di ingombro del pubblico passaggio.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

## **Articolo 111**

### **Portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nei centri storici e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le modalità di posa e le forme delle pavimentazioni devono essere scelti in coerenza con i tipi caratteristici dei centri stessi; l'eventuale introduzione di soluzioni parzialmente o totalmente innovative rispetto ai criteri prima indicati deve essere motivata da adeguata relazione storica e tecnica, e comunque condotta nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini<sup>54</sup>, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.
7. Tutti gli spazi e le superfici destinate al pubblico transito devono essere progettati e realizzati in conformità alla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

## **Articolo 112**

### **Salubrità dei terreni edificabili<sup>55</sup>**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente<sup>56</sup>.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione<sup>57</sup>.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso<sup>58</sup>.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella

---

<sup>54</sup> Cfr art.3.2.6 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

<sup>55</sup> L'Amministrazione comunale deve predisporre apposita cartografia relativa alla evoluzione storica dell'occupazione del suolo rivolta all'accertamento delle condizioni di salubrità.

<sup>56</sup> Cfr. art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>57</sup> Cfr. art.98 del D.P.R. 803/1975.

<sup>58</sup> Cfr art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.



- derivante da agenti atmosferici<sup>59</sup>.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
  10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.)<sup>60</sup>.
  11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
  12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
  13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
  14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
  15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
  16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
  17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
  18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

## Articolo 113

### Disciplina del colore<sup>61</sup>

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassorilievi e altorilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Per gli edifici all'interno dei centri storici o di zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, o comunque di riconosciuto pregio storico, architettonico e ambientale, il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti o coerentemente con i materiali di costruzione impiegati per le facciate.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, il Sindaco con provvedimento motivato può ordinare il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. In assenza del repertorio del colore, le colorazioni e ri-colorazioni delle facciate dovranno essere preventivamente approvate dall'Ufficio tecnico Comunale.

---

<sup>59</sup> Cfr. art.3.2.2 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>60</sup> Cfr. art. 3.2.6 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>61</sup> E' facoltà dell'Amministrazione comunale dotarsi del Repertorio del Colore da approvarsi con deliberazione di Giunta municipale.

## **Articolo 114**

### **Disciplina dell'uso dei materiali di finitura<sup>62</sup>.**

1. Per le zone territoriali omogenee A, così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo di cui al D.Lgs 490/99, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

## **Articolo 115**

### **Disciplina del verde su aree private<sup>63</sup>**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
3. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
4. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
5. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
9. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
11. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi

---

<sup>62</sup> E' facoltà dell'Amministrazione dotarsi del Repertorio comunale dei materiali di finitura da approvarsi con deliberazione di Giunta municipale.

<sup>63</sup> Vedi nota articolo n.87.

- pubblici e privati e con gli edifici prospicienti<sup>64</sup>.
13. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile.
  14. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

## **Articolo 116**

### **Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene<sup>65</sup>.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempimento, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

---

<sup>64</sup> La distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti.

<sup>65</sup> Cfr. art. 3.1.11. del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

CAPO III  
Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

## **Articolo 117**

### **Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

## **Articolo 118**

### **Ventilazione naturale**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Il perseguimento di tale obiettivo deve avvenire con modalità relative al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata, oltre che in intercapedini, anche all'interno dei singoli ambienti.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura prevista dal Regolamento d'Igiene vigente.

## **Articolo 119**

### **Ventilazione attivata**

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.
3. La zona destinata alla cottura dei cibi deve essere munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli, collegata ad adeguata canna di esalazione sfociente sul tetto; in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, per comprovata impossibilità al rispetto della presente norma, potranno essere concesse deroghe, sentito il parere dell'A.S.L.

## **Articolo 120**

### **Illuminazione naturale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel territorio urbanizzato.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno<sup>66</sup>.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore a quanto previsto dal Regolamento d'Igiene<sup>67</sup>.
8. Superfici fenestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
9. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
10. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento<sup>68</sup>.
11. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

---

<sup>66</sup> Cfr art. 3.5.10 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

<sup>67</sup> Cfr. art. 3.4.11 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>68</sup> Cfr. art. 3.5.12 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

## **Articolo 121**

### **Illuminazione artificiale**

1. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

## **Articolo 122**

### **Controllo del soleggiamento**

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°<sup>69</sup>.

## **Articolo 123**

### **Comfort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18°C<sup>70</sup>.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.<sup>71</sup>
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

---

<sup>69</sup> Cfr. art. 3.5.14 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

<sup>70</sup> La legge 9 gennaio 1991, n.10 ed il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 36.08.93, n.412, regolamentano i consumi di energia negli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'art.31 della citata legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

<sup>71</sup> Cfr. art.3.4.9 del Regolamento Locale di Igiene Tipo

## **Articolo 124**

### **Comfort acustico**

Gli edifici devono essere realizzati in conformità alle disposizioni di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 “*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*” e all’art. 13 della L.R. 10/8/2001 n. 13, con riferimento alle norme ed alle limitazioni previste dal Piano di Zonizzazione Acustica vigente sul territorio comunale.

## **Articolo 125**

### **Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente<sup>72</sup>.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono<sup>73</sup>:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,60.
5. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.<sup>74</sup>
7. Nel caso di sottotetto con soffitto non orizzontale accessibile con scala fissa, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,50.
8. Le eventuali deroghe alle altezze indicate ai punti 4, 5, 6, 7 previste dalle L.R. 15/96 e L.R. 22/99, dovranno essere comunque riferire a tavolati divisorii che delimitino fisicamente le superfici dei sottotetti da destinare alla residenza.
9. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.<sup>75</sup>
10. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
11. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
12. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
13. Gli alloggi devono avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 40,00.
14. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici secondari, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta<sup>76</sup>.
15. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
16. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.<sup>77</sup>
17. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza

---

<sup>72</sup> Cfr. art.3.4.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>73</sup> Cfr. art. 3.4.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>74</sup> Cfr. art. 3.4.7 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

<sup>75</sup> Cfr. art.3 del D.M.5 luglio 1975.

<sup>76</sup> Cfr. art. 3.4.10 del Regolamento Locale di Igiene Tipo. A tale scopo valgono anche i disposti della legge 27 maggio 1975, n.166 recante "Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia", artt.18 e 19, che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti igienico-edilizi e che prevedono la disciplina dei servizi igienici installati in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno e la disciplina delle scale anche senza finestre sull'esterno.

<sup>77</sup> Cfr. art. 3.4.70 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.



minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

18. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti in corrispondenza delle attrezzature piastrellata o comunque costituita da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

## **Articolo 126**

### **Cortili, cavedi, patii**

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

## **Articolo 127**

### **Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non superiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30, e un'altezza minima, misurata in corrispondenza di murature fisse di delimitazione dei locali, non inferiore a m.1,50.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Articolo 128**

### **Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
2. seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o del terreno sistemato di pertinenza dell'edificio;
3. sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o del terreno sistemato di pertinenza dell'edificio;
4. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori,

- laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.<sup>78</sup>
5. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

## **Articolo 129**

### **Autorimesse e spazi di parcheggio ad uso privato**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.
3. Per tutti gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici con destinazione residenziale, deve comunque essere garantita la realizzazione di almeno un posto auto (coperto o scoperto) per ciascun alloggio.

Sezione III - Requisiti funzionali

## **Articolo 130**

### **Dotazione di servizi**

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

## **Articolo 131**

### **Spazi di cottura**

1. Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art.129, comma 18 del presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente all'esterno sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

---

<sup>78</sup> Cfr. artt.3.6.4 e 3.6.5 Regolamento Locale di Igiene Tipo.

**CAPO IV**  
**Requisiti di abitabilità**

**Articolo 132**  
**Classificazione dei locali**

1. Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.
2. Detti locali sono così classificati:
  - A.1. - Locali di soggiorno e pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;  
uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
  - A.2. - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;  
- Laboratori scientifici e tecnici;  
- officine e laboratori industriali o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;  
- parti di autorimesse non destinate al solo ricovero delle automobili, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;  
- magazzini, depositi o archivi ove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
3. Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.
4. Detti locali sono così classificati:
  - S.1. - Servizi igienici, locali di cottura e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici, di cura e di lavoro;
  - S.2. - scale che collegano più di due piani;  
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano mq 15 di superficie o 10 m di lunghezza;  
- magazzini e depositi in genere;  
- autorimesse di solo posteggio;  
- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
5. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia.

**Articolo 133**  
**Caratteristiche dei locali**

1. Tutti i locali di categoria A devono avere i seguenti requisiti:
  - a) essere completamente asciutti, intonacati ed imbiancati;
  - b) avere una superficie non inferiore a mq. 9 per tutti i locali in genere e non inferiore a mq. 25 per i negozi;
  - c) avere il lato minimo non inferiore a ml. 2.00;
  - d) avere un'altezza interna utile non inferiore a m. 2.60 e, in caso di soffitto non orizzontale l'altezza media dovrà essere di mt. 2.60 e il punto più basso non inferiore a mt. 2,00
  - e) essere direttamente illuminati ed aerati dall'esterno mediante finestre che distribuiscono regolarmente la luce nell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni tutti i locali di categoria A.1 devono avere superficie finestrata apribile che non dovrà essere inferiore a quanto prescritto dal vigente Regolamento di Igiene.
3. Le disposizioni di cui al precedente punto precedente non si applicano per i locali di categoria A.2 quando all'areazione ed illuminazione dei locali stessi si provveda con mezzi artificiali giudicati idonei dal Responsabile dell'Area Tecnica, sentito il responsabile del Servizio n. 1 dell'ASL o suo delegato.
4. Eventuali locali o spazi di altezza inferiore ai minimi previsti al precedente punto 1/d devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie con eventuale accostamento di arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

## **Articolo 134**

### **Soppalchi**

1. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
2. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2.10; in tal caso la superficie non supererà 1/3 della superficie del locale.
3. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2.30 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Saranno ammesse gradazioni intermedie, su parere del Responsabile del Servizio n. 1 dell'A.S.L.; in ogni caso la superficie del soppalco, ivi comprese le superfici per l'accesso, non supererà mai gli indici di cui al comma precedente.
5. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a mt. 1,00 di altezza.
6. Il vano principale e i vani secondari così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; debbono inoltre assicurare tutte le caratteristiche ed i requisiti di carattere generale ad eccezione dall'altezza.
7. Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

## **Articolo 135**

### **Piani seminterrati.**

1. I locali in cui il pavimento si trovi a quota inferiore a quella del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A.2, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) l'altezza interna netta sia non inferiore a m. 2,70
  - b) la superficie di illuminazione sia pari ad almeno 1/8 della superficie del locale , con finestre apertesì a non meno di m. 0,80 dal piano spiccato del marciapiede o del terrazzo, salvo casi altrimenti precisati dal presente Regolamento;
  - c) nella parte contro terra, il locale sia provvisto di idonea intercapedine con cunetta più bassa del pavimento del locale stesso;
  - d) il pavimento del locale posto su vespaio aerato dello spessore inferiore a cm. 50 e la falda freatica e/o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino inferiori al piano di posa del vespaio;
  - e) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
  - f) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto,
  - g) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette,
  - h) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro ecc.

## **Articolo 136**

### **Scale**

1. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq. 1 per ogni piano.
2. Potrà essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito.
3. Gli eventuali infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione.
4. I vetri che costituiscono pareti nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.
5. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'areazione dei locali contigui.
6. Sono escluse dalla regolamentazione di cui al presente articolo e successivi le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.
7. Le pareti dei vani scala devono essere realizzati con materiali lavabili che consentano una facile pulizia e di almeno cm. 120.
8. Le scale di uso comune devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a m. 0,90.
9. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 0,50.
10. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m. 1,20 riducibili a m. 1.00 per le costruzioni fino a 2 piani e/o ove vi sia servizio di ascensore.
11. Nei casi di scale che collegano locali di abitazioni, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti dello stesso alloggio, ecc. può essere consentita una larghezza di rampa inferiore e comunque non minore m. 0,80.
12. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:
  - alzata minima 16 cm., massima cm. 18; l'altezza massima della alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione;
  - pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm. 63.
13. Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni dieci alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere di lunghezza inferiori a m. 1,20 salvo quanto disposto dal successivo articolo.
14. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegamento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità minima di cm. 25 escluse le sovrapposizioni, per la larghezza di almeno m. 1 per ogni gradino;
15. l'alzata deve osservare gli indici di altezza indicati all'articolo precedente.
16. Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti ecc. devono aver un apertura di diametro non inferiore a m. 1,20.

## **Articolo 137**

### **Edifici di interesse storico-artistico-ambientale.**

1. Le disposizioni di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento, relative alle altezze interne e alle dimensioni dei locali, ai rapporti aeroilluminanti e alle dimensioni delle scale non si applicano nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro da realizzare in edifici aventi interesse storico-artistico-ambientale, interni ed esterni alla zona del P:R:G:

## **Articolo 138**

### **Luoghi e costruzioni soggette.**

1. Negli edifici pubblici e privati, nei luoghi pubblici o aperti al pubblico, previsti dalle vigenti norme in materia di barriere architettoniche a favore delle persone fisicamente impedite, si applicano le disposizioni del D.P.R. n. 384 del 27.4.1978, della L. 9.1.1989 n. 13, del D.M. 14.6.1989 n. 236, della L. R. 20.2.1989 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Gli elaborati di progetto inerenti la realizzazione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale, pubblica, sovvenzionata ed agevolata, quelli inerenti opere di arredo urbano, dovranno evidenziarne il rispetto

## CAPO VI

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.

### **Articolo 139** **Edifici non residenziali.**

1. Edifici rurali, scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi per merci, impianti sportivi, ecc., sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, anche a quelle previste nelle leggi e regolamenti particolari che li riguardano, ivi compreso il Regolamento d'Igiene.

### **Articolo 140** **Magazzini, depositi, rimesse.**

1. Per i magazzini e i depositi di derrate o di prodotti deteriorabili, molesti o pericolosi, sentito il parere dell'A.S.L., verranno stabilite l'eventuale compatibilità con l'ambito residenziale o a quale distanza da questo debbano essere posti, formulando altresì eventuali prescrizioni particolari che devono essere osservate in rapporto alla natura dei depositi.
2. Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquami; l'altezza minima netta interna delle autorimesse non può essere inferiore a m.2,00.
3. Le porte delle autorimesse devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio dell'aria; comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra.
4. Le autorimesse adibite anche alla riparazione e pulizia di autoveicoli, devono essere provviste di scolo per le acque di lavaggio, da raccogliersi in vasche di depurazione e di trattamento per eliminare le sostanze oleose e non degradabili, in conformità alle norme e leggi vigenti in materia.

### **Articolo 141** **Edifici industriali e artigianali.**

1. La sistemazione degli spazi esterni dovrà consentire una ordinata organizzazione delle funzioni produttive, distribuendo le funzioni che tali spazi dovranno assolvere secondo razionali e opportune suddivisioni.
2. In particolare dovrà essere delimitata la zona destinata ai visitatori, affinché i percorsi di questi ultimi non interferiscano con i percorsi dei mezzi d'opera e di trasporto e, più in generale, con l'attività di produzione.
3. Lo stoccaggio di materie prime e prodotti finiti sulle aree esterne è consentito solamente se localizzato in spazi definiti e adeguatamente schermati nei confronti degli spazi pubblici e delle aree confinanti aventi destinazioni diverse da quella produttiva.
4. Lungo il confine tra le aree produttive e le altre zone, compatibilmente con le esigenze produttive, dovrà essere realizzata una fascia a verde da piantumare con essenze ad alto fusto.
5. La tipologia delle coperture dovrà preferibilmente uniformarsi ai tipi tradizionalmente impiegati nell'architettura industriale e artigianale del territorio comunale (sheds, capriate, tetti a falde, ecc.), soprattutto per gli edifici situati in zone panoramicamente rilevanti.
6. La formazione di fronti nude in aderenza agli spazi pubblici è ammessa subordinatamente alla realizzazione di elementi architettonici o decorativi, anche pittorici.

CAPO VII  
Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

## **Articolo 142**

### **Requisiti delle costruzioni**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

## **Articolo 143**

### **Richiesta e consegna dei punti fissi**

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

## **Articolo 144**

### **Inizio dei lavori**

1. A seguito del rilascio di concessione o autorizzazione edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.



## **Articolo 145**

### **Termine di inizio e ultimazione dei lavori**

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera k) del precedente art. 43 e dell'Art. 144.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. I lavori autorizzati ai sensi del D.Lgs 490/99, possono essere iniziati ad avvenuto rilascio del provvedimento edilizio (concessione, autorizzazione), fatta comunque salva la facoltà di controllo nel termine di 60 giorni dalla comunicazione da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85, da menzionare espressamente all'interno dell'Autorizzazione Paesistica.
4. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
5. Il titolare di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia deve presentare, all'apposita struttura comunale, la preventiva denuncia di inizio lavori, e la denuncia di ultimazione lavori entro dieci giorni o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

## **Articolo 146**

### **Disciplina del cantiere**

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n.494<sup>79</sup> e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni<sup>80</sup>:
  - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
  - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
  - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.
3. nella conduzione del cantiere dovranno essere adottate idonee precauzioni atte a impedire la diffusione delle polveri, del fango, dell'acqua rinvenuta durante gli scavi, nonché dei rumori molesti; fino all'adozione di specifico regolamento o di specifiche ordinanze in materia, le attività rumorose nei cantieri edili non potranno avere inizio prima delle ore 7,30 del mattino e

---

<sup>79</sup> Nel D.L. 14.08.96, n.494 di attuazione della Direttiva Comunitaria 92/57/CEE sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili.

<sup>80</sup> A tal proposito si vedano anche i disposti del D.L.626/1994 così come modificato dal D.L. 19 marzo 1996, n.242, e del D.L. 19 settembre 1994, n.426 recante "attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro".

- conclusione oltre le ore 19,00 del pomeriggio dal lunedì al venerdì.
4. nel pomeriggio del sabato e nei giorni festivi l'attività di cantiere non potrà prevedere alcuna lavorazione rumorosa o comunque molesta.

## **Articolo 147**

### **Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni <sup>81</sup>con materiali idonei, l'area provvisoriamente impegnata dai lavori, e comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

## **Articolo 148**

### **Sicurezza del cantiere**

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
2. nella conduzione del cantiere dovranno essere adottate idonee precauzioni atte a impedire la diffusione delle polveri, del fango, dell'acqua rinvenuta durante gli scavi, nonché dei rumori molesti; fino all'adozione di specifico regolamento o di specifiche ordinanze in materia, le attività rumorose nei cantieri edili non potranno avere inizio prima delle ore 7,30 del mattino e conclusione oltre le ore 19,00 del pomeriggio dal lunedì al venerdì.

---

<sup>81</sup> Cfr art. 3.3.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

## **Articolo 149**

### **Scavi e demolizioni**

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
  - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs 490/99 è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

## **Articolo 150**

### **Conferimento dei materiali di risulta**

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

## **Articolo 151**

### **Rinvenimenti**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia<sup>82</sup>.

---

<sup>82</sup> Circolare 11 luglio 1963, n.211 –Ministero della Pubblica Istruzione –Attività e tutela archeologica.

## **Articolo 152**

### **Ultimazione dei lavori**

1. Ai fini della scadenza della Concessione o Autorizzazione Edilizia o D.I.A., i lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano state completate tutte le murature esterne ed interne, i solai e le coperture, i collegamenti verticali, l'installazione di tutti gli impianti, leintonacature e i sottofondi delle pavimentazioni, i collegamenti alla rete fognaria, le tinteggiature e gli infissi esterni; non rientrano nei termini di ultimazione dei lavori previsti dal provvedimento autorizzativo la sola posa di pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni, le tinteggiature interne, la posa di apparecchi igienico-sanitari, l'installazione di corpi radianti e caldaie per riscaldamento, barriere e parapetti.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

## **Articolo 153**

### **Collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica - adempimenti**

1. Le opere in conglomerato cementizio armato o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate, ai sensi delle vigenti leggi in materia, all'Ufficio competente per territorio prima del loro inizio.
2. Contestualmente alla denuncia dei lavori prevista dall'art. 4 della L. 5.11.71 n° 1086 il committente dell'opera conferisce ad un ingegnere o ad un architetto, iscritto all'Albo professionale da almeno 10 anni, l'incarico di effettuare il collaudo statico.
3. Il costruttore, nel presentare la denuncia dei lavori, allega a questa una dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno 10 anni all'Albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.
4. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il Direttore dei lavori ne dà comunicazione al comune (o altro Ente delegato), e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

## **Articolo 154**

### **Iscrizione al catasto dell'immobile - adempimenti**

1. Il Direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 52 della L. 28.2.1985 n° 47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro 30 giorni dall'installazione degli infissi.
2. L'attestazione dell'avvenuta presentazione di richiesta di iscrizione dovrà essere allegata alla domanda di licenza d'uso (abitabilità o agibilità).

**CAPO VIII**  
**Verifiche tecniche e licenze d'uso**

**Articolo 155**  
**Insedimenti produttivi: nulla-osta all'esercizio.**

1. Chiunque intenda adibire od usare costruzioni o parti di esse nel territorio del comune per iniziare, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa o costituire un deposito di materiali, anche all'aperto, deve preventivamente ottenere, oltre la licenza d'uso dell'immobile, anche nulla-osta del Responsabile dell'Area Tecnica inoltrando apposita domanda e comunicazione preventiva di cui al successivo comma 7.
2. La domanda e la relativa documentazione di cui al successivo comma 7, valgono ad ottemperare gli obblighi legislativi vigenti per le opere costruite o rese usabili con destinazione d'uso generica.
3. Fermo restando che il rilascio del nulla-osta da parte del Responsabile dell'Area Tecnica avverrà soltanto previa comunicazione preventiva ed eventuale completamento della documentazione da presentare a cura dell'interessato prima dell'inizio dell'attività, il competente Servizio dell'A.S.L. esprimerà parere di competenza al Responsabile dell'Area Tecnica.
4. Il rilascio di nulla-osta da parte del Responsabile dell'Area Tecnica deve essere condizionato all'adempimento delle prescrizioni contenute nel parere espresso dal competente Servizio dell'A.S.L..
5. Il nulla-osta rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica attesta l'idoneità dei locali e la corrispondenza della documentazione prodotta alle norme vigenti in materia di igiene ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro, ad esclusione di quanto di competenza specifica del datore di lavoro.
6. La richiesta di nulla-osta va indirizzata al Responsabile dell'Area Tecnica corredata dalla seguente documentazione:
  - a) Copia della licenza d'uso (in sostituzione dei successivi punti b) e d)) qualora rilasciata;
  - b) Autocertificazione, ai sensi del DPR 445/2000, dell'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A., e del possesso di tutte le autorizzazioni inerenti l'inquinamento acustico, idrico, dell'aria, e di tutte le autorizzazioni previste dalle norme vigenti per il tipo di impianti e di prodotti previsti, ivi compreso l'esito positivo dell'eventuali procedura di V.I.A.;
  - c) Copia della concessione di allacciamento alla pubblica fognatura;
  - d) Dichiarazione, da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere al progetto esecutivo ed alle eventuali varianti approvati;
  - e) Copia delle dichiarazioni di conformità rilasciate dagli esecutori degli impianti, ai sensi delle L. 46/90 e 10/91.
  - f) Relazione tecnica secondo schema previsto dal competente Servizio dell'A.S.L.:

**Articolo 156**  
**Dichiarazione di alloggio antigienico.**

1. L'alloggio è da ritenersi antigienico quando presenta uno o più delle seguenti condizioni:
  - a) Privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio e/o acqua corrente
  - b) Tracce permanenti di umidità dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione
  - c) Inadeguati sistemi di riscaldamento
  - d) Mancanza dei requisiti di aerilluminazione naturale inferiori del 30% massimo di quelli previsti dal presente regolamento all'art. 121 per i locali d'abitazione, locali accessori o di servizio e bagni ove previsto.
  - e) Requisiti di superficie e di altezza fra il 90% e il 100% di quelli previsti dal presente regolamento all'art. 126 per i locali d'abitazione

3. La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dal Responsabile del competente servizio dell'A.S.L..
4. Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.
5. Un alloggio dichiarato antigienico, una volta libero, non può essere rioccupato se non dopo che il competente Servizio dell'A.S.L. abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle clausole di antigienicità.

## **Articolo 157**

### **Dichiarazione di alloggio inabitabile.**

1. Il Responsabile del Settore Tecnico, sentito il parere o su richiesta del Responsabile del Servizio n. 1, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.
2. I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:
  - le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
  - mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
  - requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli previsti dagli artt. 126;
  - la presenza di requisiti di aeroilluminazione inferiori del 70% di quelli previsti dall'art. 121;
  - la mancata disponibilità di servizi igienici;
  - la mancata disponibilità di acqua potabile ;
  - la mancata disponibilità di servizio cucina.
3. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di nuova licenza d'uso, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

CAPO IX  
Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

## Articolo 158

### Modalità di rappresentazione grafica<sup>83</sup>

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

Per gli interventi all'interno dei centri storici, la documentazione dovrà essere conforme a quanto specificatamente previsto dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

## Articolo 159

### Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

---

<sup>83</sup> E' facoltà dell'Amministrazione dotarsi di un repertorio di unificazione grafica da approvarsi con deliberazione di Giunta Municipale..

4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

## **Articolo 160**

### **Documentazione tecnica**

1. Le richieste di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di concessione edilizia, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati all'art.149 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a) estratto della documentazione urbanistica generale e relativa al Piano Attuativo;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento e delle coerenze utili a individuare l'area in oggetto;
  - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
  - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (in alcuni casi in scala 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi su edifici esistenti ivi compresi gli ampliamenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione



- all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
- f) Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
  - g) tavole riportanti piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100; altre due copie di queste tavole di progetto dovranno contenere la dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili; per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
3. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di concessione edilizia, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti non interessati da pianificazione attuativa oltre a quelli già indicati all'art.149 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
  - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
  - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere, il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
  - f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - g) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
  - h) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di concessione edilizia, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati all'art.149 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;

- c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
5. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- d) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - e) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - f) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
6. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla la domanda di autorizzazione edilizia, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento
  - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
  - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.
7. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
  - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
  - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

## **Articolo 161**

### **Relazione illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
    - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
    - f.1) genere di industrie da insediare;
    - f.2) numero di addetti previsti;
    - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - f.5) flussi di traffico commerciale;
    - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. La documentazione di cui al punto f.6) può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
  - a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
  - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
  - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

## **Articolo 162**

### **Modifiche al regolamento edilizio.**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno<sup>84</sup>.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.

## **Articolo 163**

### **Testi coordinati**

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97.

## **Articolo 164**

### **Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.**

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.

---

<sup>84</sup> E' opportuno che l'Amministrazione comunale modifichi il Regolamento Edilizio in occasione di varianti generali al P.R.G. e in occasione di rilevanti riforme legislative.