



**COMUNE di  
SAMBUCA DI SICILIA**

*Provincia Regionale di Agrigento*

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE**

ADEGUATO AL DECRETO D'APPROVAZIONE N° 513/DRU EMESSO IL 18-12-2000  
DALL'ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE

**REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

(TESTO **COORDINATO CONFORME ALLA DELIBERA CONSILIARE N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_**)

**II SINDACO**

*Dott. Martino Maggio*

**II TECNICO COMUNALE  
REDATTORE**

*DOTT. ARCH. GULOTTA GIUSEPPE*

.
.

Aggiornamento  
Marzo 2009

.
.

Elaborato  
**E 14**



**NOTA DI PREMESSA AL TESTO COORDINATO .**

Si premette che a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale n. n°23 del 07-09-1998 , con la quale viene recepita nella regione Sicilia la Legge nazionale n° 127/97 detta "Bassanini" (in particolare l'art. 6 ), nonché alla conseguente Determina sindacale n. 162 del 27ott. 1998 , le funzioni spettanti al Sindaco in materia di provvedimenti autorizzativi e/o di concessione edilizie o analoghi, nonché tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, compresi i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative previsti dalla vigente legislazione statale e regionale attinenti alla prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale, passano al Capo Area Tecnica comunale .

Inoltre, stante l'art. 10 della Legge regionale n.25 del 24-07-1997 , la Commissione edilizia di cui all'art. 12 del presente Regolamento Edilizio deve intendersi integrata da *"un perito industriale, nonché con componenti delegati da ciascun ente o ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia"* .

Sambuca di Sicilia

lì marzo 1999

**II TECNICO COMUNALE  
REDATTORE DEL TESTO COORDINATO  
Arch. Gulotta Giuseppe**



**NOTA DI PREMESSA**

**AL TESTO COORDINATO DEL TESTO AGGIORNATO NEL MARZO 2009 .**

Si premette che il Regolamento Edilizio del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Assessoriale n° 513/D.R.U. emesso il 18/12/2000 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, era stato redatto in coerenza al Regolamento Edilizio Tipo Regionale . Che il successivo D. Leg. n. 267/200 afferma i principi sulla netta separazione fra le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, proprie degli organi politici e di governo, e quelle di gestione, proprie dei dirigenti .

Che il parere del Consiglio di Stato n. 2447/03 , espresso su richiesta del Ministero dell'Interno - Direzione Centrale delle Autonomie - Ufficio per l'Attuazione delle Riforme delle Autonomie Locali e per la tenuta degli Statuti- afferma il principio secondo cui i politici non possono presenziare commissioni per la valutazione di merito .

Pertanto la presenza di organi politici nella Commissione Edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di permessi edilizi, non è più consentita dall'assetto normativo attuale, e che qualora tale presenza sia espressamente prevista da regolamenti comunali, gli Enti Locali dovranno provvedere alle necessarie modifiche. Dal ché vengono apportati le modifiche di adeguamento degli articoli nn. 11 e 12 del vigente Regolamento Edilizio, e quando ad essi attinenti, che disciplinano la attribuzione e la formazione della Commissione Edilizia, modificando le previsioni non compatibili con detto indirizzo, ed inoltre, stante l'art. 10 della Legge regionale n.25 del 24-07-1997 , (...) la composizione della Commissione edilizia di cui al predetto art. 12 deve essere integrata da "un perito industriale, nonché con componenti delegati da ciascun ente o ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia"

Inoltre ancora, considerato che la carica di Sindaco e consiglio Comunale (...) è stata variata da 4 a 5 anni di durata, anche la durata della Commissione edilizia è stata variata da 4 a 5 anni .

Pertanto le parti modificate del seguente testo sono indicate in neretto (es. Capo dell'Ufficio Tecnico ) .

-----

**Il Tecnico Comunale  
Redattore del testo coordinato  
Arch. Giuseppe Gulotta**



**INDICE**

**TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI**

***CAPO I : NORME PRELIMINARI***

- [ART. 1](#) : Contenuto e limiti del regolamento edilizio  
[ART. 2](#) : Richiamo a disposizioni generali di legge  
[ART. 3](#) : Opere soggette a concessione  
[ART. 4](#) : Opere soggette a concessione con atto d'obbligo  
[ART. 5](#) : Opere soggette ad autorizzazione  
[ART. 6](#) : Opere e lavori eseguibili senza concessione, autorizzazione o comunicazione .  
[ART. 7](#) : Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione  
[ART. 8](#) : Opere interne  
[ART. 9](#) : Opere e lavori eseguibile d'urgenza  
[ART. 10](#) : Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

***CAPO II : COMMISSIONE EDILIZIA***

- [ART. 11](#) : Attribuzione della Commissione Urbanistico-edilizia  
[ART. 12](#) : Composizione della Commissione Urbanistico-edilizia  
[ART. 13](#) : Funzionamento della Commissione Urbanistico-edilizia

***CAPO III : RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI***

- [ART. 14](#) : Richieste di concessione  
[ART. 15](#) : Documento a corredo della domanda di concessione  
[ART. 16](#) : Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione  
[ART. 17](#) : Presentazione ed accettazione delle domande di concessione o autorizzazione  
[ART. 18](#) : Istruttoria preliminare della domanda  
[ART. 19](#) : Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione  
[ART. 20](#) : Lavori eseguibili senza progetto  
[ART. 21](#) : Progetti di massima



**CAPO IV : RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI**

[ART. 22](#) : Rilascio delle concessioni

[ART. 23](#) : Efficacia e validità della concessione; responsabilità

[ART. 24](#) : Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

[ART. 25](#) : Deroghe

[ART. 26](#) : Modalità per le autorizzazioni

[ART. 27](#) : Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni

[ART. 28](#) : Varianti al progetto approvato, oggetto di concessione o autorizzazione

[ART. 29](#) : Tempi per il rilascio dei certificati di Destinazione Urbanistica .

[ART. 30](#) : Procedure per il rilascio dei certificati di Abitabilità, Agibilità e Conformità .

[ART. 31](#) : Lottizzazioni

[ART. 32](#) : Documentazione a corredo delle lottizzazioni .

[ART. 33](#) : Piani di lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

[ART. 34](#) : Ricorso del richiedente al T.A.R.

**CAPO V : ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

[ART. 35](#) : Inizio dei lavori

[ART. 36](#) : Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

[ART. 37](#) : Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

**TITOLO II**

**CAPO UNICO : CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

[ART. 38](#) : Indici e parametri

[ART. 39](#) : Definizione degli indici e dei parametri

**TITOLO III**

**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

**CAPO I : ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

[ART. 40](#) : Campionatura

[ART. 41](#) : Aspetto e manutenzione degli edifici

[ART. 42](#) : Aggetti e sporgenze

[ART. 43](#) : Arredo urbano

**CAPO II : NORME IGIENICHE**

[ART. 44](#) : Spazi interni agli edifici

[ART. 45](#) : Uso dei distacchi tra fabbricati



[ART. 46](#) : Convogliamento acque luride

[ART. 47](#) : Scale

[ART. 48](#) : Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie

[ART. 49](#) : Piani interrati

[ART. 50](#) : Piani seminterrati

[ART. 51](#) : Piani terreni

[ART. 52](#) : Piani sottotetto

[ART. 53](#) : Norme comuni a tutti i piani abitabili

[ART. 54](#) : Ventilazione forzata

[ART. 55](#) : Alloggi monoambienti

[ART. 56](#) : Fabbricati in zona rurale e produttiva .

[ART. 57](#) : Migliore igieniche ai fabbricati esistenti

#### CAPO III : NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

[ART. 58](#) : Manutenzione delle aree

[ART. 59](#) : Depositi su aree scoperte

#### CAPO IV : NORME DI BUONA COSTRUZIONE

[ART. 60](#) : Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

[ART. 61](#) : Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

#### CAPO V : USO DI SOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

[ART. 62](#) : Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

[ART. 63](#) : Rinvenimenti e scoperte

[ART. 64](#) : Uso di scarichi e di acque pubbliche

#### CAPO VI : GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA''

[ART. 65](#) : Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

[ART. 66](#) : Ponti e scale di servizio

[ART. 67](#) : Scarico dei materiali, demolizioni nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

[ART. 68](#) : Responsabilità degli esecutori di opere

[ART. 69](#): Rimozione delle recinzioni

### TITOLO IV

#### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE



[ART. 70](#) : Sanzioni

[ART. 71](#) : Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

[ART. 72](#) : Disposizioni transitorie

[ART. 73](#) : Rinvio alle norme di legge

-----



**TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I  
NORME PRELIMINARI**

**ART. 1  
CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme di attuazione, che costituiscono lo strumento urbanistico.

**ART. 2  
RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE**

1. Ai sensi dell'art. 871 del Codice Civile "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali"; pertanto, per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

**ART. 3  
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5 , partecipa agli oneri ad essa relativi; l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.
2. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione, salvi i casi diversamente disposti dalla Legge, le opere ed i lavori di cui alla successiva tabella 1 .

**TABELLA 1 : INTERVENTI SOGGETTI AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

<b>TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO</b>	<b>RIFERIMENTO NORMATIVO</b>
• Realizzazione ex novo di edifici	art. 36 L.R. 71/78
• Demolizione e ricostruzione di edifici	art. 36 L.R. 71/78
• Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti	art. 36 L.R. 71/78
• Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati	art. 36 L.R. 71/78





- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Interventi di ristrutturazione edilizia<br>(lettera "d", art. 20, L.R. 71/78) | art. 36 L.R. 71/78 |
| • Installazione di stazioni di servizio   | art. 36 L.R. 71/78 |
| • Frazionamento di unità immobiliari  | art. 36 L.R. 71/78 |
| • Realizzazione di piscine  | art. 36 L.R. 71/78 |
| • Realizzazione di campi sportivi   | art. 36 L.R. 71/78 |
| • Realizzazione di parcheggi non pertinenziali                                  | art. 36 L.R. 71/78 |
| • Realizzazione di varianti in parziale difformità<br>(art. 7 L.R. 37/85)       | art. 12 LN 47/85   |
| • Realizzazione di varianti essenziali<br>(art. 4 L.R. 37/85)                   | art. 8 LN 47/85    |
| • Realizzazione di varianti in totale difformità                                | art. 7 L.N. 47/85  |
| • Interventi su immobili con vincolo monumentale                                | L.1089 e 1497/39   |

N.B.

Le varianti in corso d'opera non sono soggette a concessione, ma devono comunque essere presentate previo parere della C.E. e dell'Ufficiale sanitario .

L'aumento inferiore al 3 per cento dei parametri dell'edificio (tolleranza di cantiere) non comporta alcun adempimento amministrativo (articolo 7 L.R. 37/85).

#### **ART. 4**

##### **OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO**

1. L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le seguenti opere:
  - a) installazione ed attrezzature di complessi turistici complementari, quali campeggi ;
  - b) apertura e coltivazione delle cave, estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche .
  
2. Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale), la concessione deve essere integrata, nei casi previsti dalla Legge, da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

#### **ART. 5**

##### **OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

1. Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario:
  - A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;
  - B) i lavori e le attività di cui appresso :
    - 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali ;
    - 2) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio ;
    - 3) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;



- 4) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
  - 5) i depositi di materiali su aree scoperte;
  - 6) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami ;
  - 7) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere ;
  - 8) l'uso di acque e di scarichi pubblici ;
  - 9) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere ;
  - 10) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
  - 11) la manutenzione straordinaria delle costruzioni ;
  - 12) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni ;
  - 13) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
  - 14) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
  - 15) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
  - 16) il collocamento di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici;
  - 17) il collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
  - 18) l'abbattimento di alberi d'alto e medio fuso, nel rispetto delle Norme di attuazione dello strumento urbanistico;
  - 19) le opere di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo così come definite dall'art. 20 della L.R. 71/1978;
  - 20) la manutenzione ordinaria delle costruzioni, che interessi pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
  - 21) il collocamento, la rimozione, la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato ;
  - 22) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali ;
  - 23) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito ;
  - 24) la coperture dei lastrici solari e/o terrazze praticabili con coperture a falde .
2. Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e nelle "Norme di Attuazione" del P.R.G., nonché le norme legislative e regolamenti statali e regionali.   Altresì, quanto previsto nei superiori commi del presente articolo, deve essere uniformato a quanto prescritto dall'art. 5 della L.R. n°37/85, così come modificato dall'art. 5 della L.R. n° 26/86, dal titolo "Opere da eseguire previa autorizzazione" ed alle specifiche norme di Legge che subordinano l'esecuzione di determinati lavori ad autorizzazione edilizia .
3. Qualora le sopraindicate opere riguardano immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi delle leggi nn. 1089 e 1497 del 1939, l'autorizzazione è sostituita dalla concessione edilizia previo N.O.



della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. In tali casi non è previsto il silenzio-assenso

**ART. 6**  
**OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE O**  
**COMUNICAZIONE**

1. Non sono soggetti al rilascio della concessione, di cui all'art.3, o all'autorizzazione del Sindaco, di cui all'art.5 , i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico o edifici ricadenti nelle zone "A" :
  - a) la manutenzione ordinaria comprendente :
    - 1) il rifacimento totale o parziale di pavimenti interni;
    - 2) le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi;
    - 3) l'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;
    - 4) la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazione esterni dei fabbricati, e ferma restando la osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;
  - b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare;
  - c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.
  
2. Le opere non soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco sono le opere previste dall'art. 6 della legge regionale n.37 del 10/agosto 1985 (**tab.2**), mentre per la recinzione dei fondi si demanda alla Circolare emanata dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 20 luglio 1992.

TABELLA 2 :  
INTERVENTI NON SOGGETTI A COMUNICAZIONE, AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

TIPOLOGIA DELL' INTERVENTO	RIFERIMENTO NORMATIVO
• Manutenzione ordinaria degli edifici (lett. "a" art. 20 L.R. 71/78)	art. 6 L.R. 37/85
• Recinzione di fondi rustici	art. 6 L.R. 37/85
• Strade poderali	art. 6 L.R. 37/85
• Opere di giardinaggio	art. 6 L.R. 37/85
• Risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie	art. 6 L.R. 37/85
• Costruzione di serre	art. 6 L.R. 37/85
• Cisterne ed opere connesse interrato	art. 6 L.R. 37/85



- Opere di smaltimento delle acque piovane art. 6 L.R. 37/85
- Opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole art. 6 L.R. 37/85

N.B. Tutte le opere elencate nella tabella, ad eccezione dell'ordinaria manutenzione degli edifici, sono riferibili ai fondi agricoli.

### **ART. 7 OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DELLA CONCESSIONE**

1. Per tali opere e relative entità si demanda a quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n° 37/85 così come va a modificare l'art.12 della legge nazionale n. 47/85 .

### **ART. 8 OPERE INTERNE**

1. Relativamente alle opere interne, si demanda a quanto previsto dall'art. 9 della Legge regionale n° 37/85 così come va a modificare l'art. 26 della Legge nazionale n. 47/85 (**tab.3**).

Tabella 3 : INTERVENTI SOGGETTI ALLA SOLA COMUNICAZIONE

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	RIFERIMENTO NORMATIVO
• Opere interne che non comportano modifica della sagoma della costruzione	art. 9 L.R. 37/85
• Opere interne che non comportano modifica dei fronti prospicienti pubbliche vie o piazze	art. 9 L.R. 37/85
• Opere interne che non comportano aumento delle superfici utili	art. 9 L.R. 37/85
• Opere interne che non comportano aumento del numero delle unità immobiliari	art. 9 L.R. 37/85
• Opere interne che non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari	art. 9 L.R. 37/85
• Opere interne che non recano pregiudizio alla statica dell'immobile	art. 9 L.R. 37/85
• Opere interne che rispettano le originarie caratteristiche costruttive per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alla lett. a) dell'art. 2 del D.M.1444/68	art. 9 L.R. 37/85
• Eliminazione o spostamento di pareti interne o di parte di esse	art. 9 L.R. 37/85
• Chiusura di balconi e verande con strutture precarie	art. 9 L.R. 37/85

N.B.:

Se le sopraindicate opere riguardano immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi delle leggi nn. 1089 e 1497 del 1939, la comunicazione è sostituita dalla concessione edilizia previo N.O. della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.



**ART. 9  
OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

1. Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere, provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne entro 24 ore l'immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro 20 giorni la richiesta di concessione o autorizzazione di cui ai successivi Artt.14 o 16 .

**ART. 10  
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E  
DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

1. La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilire con deliberazione del Consiglio comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previsti per legge. La quota di contributo, commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione, deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione .
2. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.
3. Qualora il Comune accetti la richiesta, l'Ufficio tecnico comunale determina il costo di tali opere, che è dedotto dal contributo di cui al comma precedente, previa consegna da parte del richiedente al Comune di una fideiussione per lo stesso importo insieme con l'atto con il quale il richiedente si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.
4. Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.
5. La quota di contributo relativo al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.
6. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fideiussione concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.
7. Tale fideiussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.



**CAPO II  
COMMISSIONE EDILIZIA**

**ART. 11  
ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

1. La Commissione urbanistico-edilizia dà parere al **Capo dell'Ufficio Tecnico, detto anche Capo dell'Area Tecnica e Tecnica Manutentiva** :
  - a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale ;
  - b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia ;
  - c) su progetti delle opere soggette ad autorizzazione ad eccezione di quelle indicate all'art.5 della L.R.37/85 come modificato dall'art. 5 della L.R. 26/86 ;
  - d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza ;
  - e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

**ART. 12  
NOMINA E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE  
URBANISTICO-EDILIZIA**

1. La Commissione urbanistico-edilizia è nominata dal **Capo dell'Ufficio Tecnico** con atto di determina **dirigenziale** pubblicizzata nei modi di legge e dovrà essere composta:
  - a)- membri di diritto :
    - 1) il **Capo dell'Ufficio Tecnico**, o suo delegato, che la presiede e ne nomina il segretario ;
    - 2) il **Tecnico comunale istruttore** o **da un suo sostituto nominato dal Capo dell'Ufficio Tecnico**;
    - 3) l'Ufficiale Sanitario ;
  - b)- membri nominati dal **Capo dell' Ufficio Tecnico** :
    - 4) un Architetto scelto tra una terna proposta dal rispettivo Ordine professionale;
    - 5) un Ingegnere scelto tra una terna proposta dal rispettivo Ordine professionale;
    - 6) un Geometra scelto tra una terna proposta dal rispettivo Collegio professionale;
    - 7) un Geologo scelto tra una terna proposta dal rispettivo Ordine professionale;
    - 8) un Avvocato scelto tra una terna proposta dal rispettivo Ordine professionale;
    - 9) un rappresentante sindacale scelto tra una terna proposta dalla triplice ;
    - 10) un esperto nelle materie urbanistiche ed edilizia
    - 11) **un Perito industriale scelto tra una terna proposta dal rispettivo Ordine professionale.**

I membri nominati dal **Capo dell' Ufficio Tecnico** non possono ricoprire la carica di Assessori o Consiglieri comunali .

2. La Commissione edilizia dura in carica **5 anni** e viene nominata con semplice atto di determina **dirigenziale del Capo dell'Ufficio Tecnico** da affiggere per almeno giorni 15 nell'albo pretorio.



3. I singoli componenti della Commissione possono essere rinominati anche dopo la ennesima nomina; mentre si considerano automaticamente decaduti dopo tre assenze consecutive non giustificate, o sostituiti da altro nominativo con le stesse modalità . In caso di sostituzione i nuovi membri durano in carica limitatamente al periodo dei componenti che sostituiscono.

**ART. 13**  
**FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

1. La Commissione urbanistico-edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del **Capo dell'Ufficio Tecnico** o da suo delegato .
2. Le adunanze, previa regolare invito scritto da fare recapitare ad ogni commissario nominato almeno 24 ore prima della data della adunanza, sono dichiarate valide dal **Capo dell'Ufficio Tecnico** o dal suo delegato . Le adunanze sono valide con un quorum costitutivo pari alla metà più uno del numero dei componenti, cioè quel numero che raddoppiato supera di almeno una unità il numero complessivo di componenti previsto.
3. I pareri saranno resi a maggioranza dei voti .
4. I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non possono comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tali prescrizioni deve essere annotata nel verbale.
5. Le funzioni di segretario, designato di volta in volta dal **Capo dell'Ufficio Tecnico** o suo delegato, dovranno essere espletate da qualsiasi dipendente comunale, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.
6. Il segretario nominato provvederà, inoltre, ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ad apporre sui frontespizi dei singoli relativi disegni di progetto la dicitura "*esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del (data) con verbale n° (numero) con parere favorevole, oppure, a condizione che .....* ", completata dalla firma dall'avente funzione di segretario nonché dal presidente della seduta.
7. I componenti della commissione di cui al superiore art. 12, compreso l'avente funzione di segretario, avranno diritto ad un gettone di presenza la cui entità sarà stabilita dal Consiglio comunale con relativo atto deliberativo approvato nei modi di legge .

**CAPO III**  
**RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI**



**ART. 14  
RICHIESTA DI CONCESSIONE**

1. Le domande per ottenere la concessione ad eseguire e/o modificare le opere indicate agli articoli 3 e 4 , devono essere redatte in carta da bollo, indirizzate al **Capo dell'Ufficio Tecnico**; esse devono contenere:
  - a)- nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente; se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario; inoltre, se proprietaria dell'area è una persona giuridica, la domanda deve essere avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza;
  - b)- nome, cognome, indirizzo, dati d'iscrizione all'Albo professionale e firma del progettista che deve essere un tecnico (Ingegnere, Architetto, Dottore in Agraria, Geometra, Perito Industriale, nei limiti della rispettiva competenza), iscritto al relativo Albo professionale;
  - c)- nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico come alla lettera b) ; tale comunicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
  - d)- nome, cognome e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dall'assistente ; tali indicazioni e firme possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
  - e)- nel caso di lavori che si dichiara volere eseguire in "diretta economia", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere;
  
2. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente :
  - a) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti ;
  - b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente ;
  - c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 (otto) giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione ;
  - d) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona o ente cui deve essere intestata la concessione, se diversa dal richiedente;
  - e) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo legittimati .
  
3. La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione, da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio copie.

**ART. 15  
DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE**

1. Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati :





- 1.1)- corografica in scala non inferiore a 1:25.000 e uno stralcio dello strumento urbanistico vigente ;
  - 1.2)- planimetria quotata della zona, in scala 1:500, estesa per un raggio di m. 40 almeno, con allineamenti e quote ; da tale planimetria deve risultare, inoltre, l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti e quelle previste dallo strumento urbanistico, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e le distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi ad alto e medio fusto esistenti;
  - 1.3)- estratto di mappa e certificato catastale rilasciati in data non anteriore a 6 mesi ;
  - 1.4)- planimetria del lotto, in scala 1:200 , recante :
    - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte ;
    - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti ;
    - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto e la sistemazione dell'area non edificata ;
    - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe ;
    - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate ;
    - f) l'indicazione del tipo di recinzione ;
  - 1.5)- piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali ;
  - 1.6)- almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte ed a valle di almeno m.40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione ;
  - 1.7)- prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferite alle quote stradali ed alle quote più basse della sistemazione esterna;
  - 1.8)- eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
  - 1.9)- documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
  - 1.10)- computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigenti;
  - 1.11)- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride.
  - 1.12)- campioni dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati .
2. I disegni debbono essere a semplice tratto ed in scala non inferiore a 1:500 per quelli del superiore punto n. 1.2) , a 1:200 per quelli del n.1.4) ed a 1:100 per quelli dei n. 1.5)-1.6)-1.7) .
  3. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelli totali dell'edificio.
  4. Le quote devono essere complete per potere computare la superficie coperta, il volume, la



superficie residenziale e non residenziale.

5. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
6. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere presentati una documentazione fotografica dell'esistente estesa all'intero isolato ed elaborati grafici con l'indicazione delle demolizioni, scavi e nuove opere secondo la particolare grafica convenzionale .
7. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e fuori terra, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica delle opere da demolire estesa all'intero isolato .
8. Le prescrizioni valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.
9. L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere ad integrazione degli elaborati già presentati, ulteriori particolari costruttivi e decorativi, fotografici e fotomontaggi, disegni e plastici e quant'altro ritenuto necessario per l'esame dell'opera progettata .
10. Nel caso che le acque luride devono essere allontanate utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione che non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficio sanitario.
11. Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.
12. Prima del rilascio della concessione devono essere, altresì, esibiti, ove richiesto, i nulla-osta del Genio Civile, del comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Soprintendenza ai Beni culturali ed Ambientali e degli uffici regionali competenti ai sensi dell' art. 82 del DPR 24-07-77 n. 616 , nonché l'autorizzazione, ove richiesto, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori dal centro abitato.
13. Per le opere ed i lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche ed in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi vigenti, deve essere, inoltre, esibita l'autorizzazione dell'ufficio competente.
14. Per le concessioni convenzionate deve essere allegata alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale d'obbligo redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.
15. Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del



"volume totale edificato" ai fini della determinazione del contributo per le opere di urbanizzazione, e, delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione.

16. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzioni e delle relative garanzie.
17. Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5 , punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra ; nel caso in cui tale autorizzazione sia stata rilasciata, alle relative domande di concessione deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta .

#### **ART 16**

##### **DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE**

1. Chiunque intende chiedere le autorizzazioni o certificazioni, di cui al precedente art.5 , deve presentare al **Capo dell'Ufficio Tecnico** domanda in carta da bollo con allegata una attestazione di pagamento dei diritti di Segreteria, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo, nonché la firma del richiedente.
2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto, devono risultare esplicitamente:
  - a)- l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale ;
  - b)- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente .
3. A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione :
  - 3.1)- planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
  - 3.2)- almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
  - 3.3)- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze) ;
  - 3.4)- ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.
4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.



**ART. 17**

**PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascia e comunica al richiedente apposita ricevuta di ricevimento con l'indicazione dei seguenti elementi:
  - a) numero di protocollo della pratica ed il nominativo del responsabile del procedimento, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima ;
  - b) data del ricevimento della domanda stessa ;
  - c) nome e cognome di chi, per conto del Comune, li ha ricevuti .

**ART. 18**

**ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA**

1. Entro 30 giorni dall'accettazione della domanda, gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati .
2. Qualora la documentazione presentata ad un primo esame risultasse incompleta , il **Capo dell'Ufficio Tecnico** entro il termine suddetto di 30 giorni, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti, per il successivo esame della Commissione Urbanistico-Edilizia. In questo caso il termine dei centoventi giorni di cui al successivo comma 6 decorre dalla data di integrazione dei documenti.
3. In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica ; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o di autorizzazione, agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente, si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica.
4. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.
5. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico** adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 4, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.
6. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro 120 (centoventi) giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 3 , non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.
7. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro 120 (centoventi) giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al superiore comma 2 , non venga



comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego .

8. Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 6 può iniziare i lavori dandone comunicazione al **Capo dell'Ufficio Tecnico**, previo versamento al Comune degli oneri concessori calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al successivo comma 9 , e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.
9. Per quanto previsto al comma 5 , prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al **Capo dell'Ufficio Tecnico** una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie, l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.
10. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrativi e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.
11. Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10 . I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia (rif. art.2 L.R. 17/94) .

#### **ART. 19**

#### **ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. L'esame delle domande di concessione o di autorizzazione o di certificazione urbanistica, deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art.17 e nel rispetto dei termini fissati dalla normativa vigente per i rispettivi procedimenti .

#### **Art. 20**

#### **LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO**

1. L'obbligo delle presentazioni degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 14 e 16 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre che non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge n.1089/39 ; per l'abbattimento di alberi ; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito .



**Art. 21**  
**PROGETTI DI MASSIMA**

1. E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

**CAPO IV**  
**RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA'**  
**DELLE CONCESSIONI, DELLE AUTORIZZAZIONI E CERTIFICAZIONI**

**Art. 22**  
**RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE**

1. Il rilascio della concessione edilizia, da parte del **Capo dell'Ufficio Tecnico**, è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento e alle limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi .
2. La concessione è rilasciata dal **Capo dell'Ufficio Tecnico** al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.
3. Per gli immobili proprietà dello Stato, la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene .
4. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico** adotta il provvedimento finale ai sensi del 4° comma dell'art.2 della L.R. 17/94 .
5. Per i progetti respinti il responsabile del procedimento procede alla comunicazione motivata all'interessato entro quindici giorni successivi alla adunanza della Commissione.
6. Per i progetti approvati viene fatta analogo comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.
7. La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.
8. L'eventuale dissenso del **Capo dell'Ufficio Tecnico** dal parere della Commissione urbanistico-edilizia, deve essere motivato.
9. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il



parere difforme della Commissione urbanistico-edilizia .

10. In ogni caso la concessione edilizia viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune .
11. Copia della concessione deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia .
12. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione .
14. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.
15. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa, quando ritenga che essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e pertanto possibile di annullamento .
16. Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.
17. La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di aver la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi diritti degli altri comproprietari.

#### **ART. 23**

#### **EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; RESPONSABILITA'**

1. Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate, s'intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia .
2. La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata .
3. In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, devono richiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa ed il **Capo dell'Ufficio Tecnico**, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata .
4. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria .
5. Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme



generali di legge e regolamenti che della modalità di esecuzione stabilite dalla concessione .

**Art. 24**

**DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI**

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno .
2. La concessione si intende decaduta se entro un anno dalla data di notifica dell'assenso del **Capo dell'Ufficio Tecnico** non siano stati iniziati i lavori cui si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa .
3. Il termine di cui sopra può essere prorogato per una sola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.
4. La durata della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori .
5. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal **Capo dell'Ufficio Tecnico**, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.
6. E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del **Capo dell'Ufficio Tecnico**, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari .
7. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione .
8. Nel caso di opere di ridotta entità o di concessione relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori .
9. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d' inizio .
10. La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che :
  - a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori ;
  - b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzante ;
  - c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.





**Art. 25  
DEROGHE**

1. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico**, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico .
2. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, ai coefficienti volumetrici ed alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico .

**Art. 26  
MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI**

1. Nell'atto di autorizzazioni sono stabilite dal **Capo dell'Ufficio Tecnico** le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, dalla tassa o canone da corrispondere al Comune .
2. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico**, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica .
3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:
  - a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi ;
  - b) con l'obbligo del titolare di riparare, risarcire tutti i danni derivanti dalle opere ;
  - c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

**Art. 27  
RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI**

1. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal **Capo dell'Ufficio Tecnico**, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo .
2. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relativi a lavori od opere che non



siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

3. Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.
4. Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate :
  - a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati ;
  - b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di legge e regolamenti ed alle condizioni o prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione .
5. Nei casi di decadenza o di revoca, il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

#### **Art. 28**

#### **VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella eseguita per il progetto originario .
2. Con la determinazione del **Capo dell'Ufficio Tecnico**, in merito alle varianti, non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario . Per il procedimento relativo all'approvazione delle varianti si applica l'art.2 della Legge regionale n.17/94.
3. Per le varianti in corso d'opera valgono le norme di cui all'art.15 della Legge n.47/85 .
4. La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi dell'1-6-1939, n.1089, e 29-6-1939, n.1497.

#### **ART. 29**

#### **TEMPI PER IL RILASCIO DEI CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico** è tenuto a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato (comma 1 dell'art. 2 L.R. n.17/94) .



**ART. 30  
PROCEDURE PER IL RILASCIO DEI CERTIFICATI DI ABITABILITA',  
AGIBILITA' E CONFORMITA''**

1. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità, relativi agli immobili con destinazione residenziale vengono rilasciati con le procedure dettate dall'art. 3 della L.R. n° 17 del 31 maggio 1994 .
2. Quanto al rilascio provvisorio del certificato di agibilità per immobili commerciali sottoposti a sanatoria possono essere rilasciati con le modalità di cui all'art. 15 della L.R. del 7 giugno 1994 n° 19 .

**Art. 31  
LOTTIZZAZIONI**

1. La domanda di autorizzazione a lottizzare, in carta legale, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti legalmente autorizzati, deve essere avanzata al **Capo dell'Ufficio Tecnico**, corredata del progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio e dallo schema di convenzione .
2. Le lottizzazioni, dopo l'istruttoria da parte degli uffici competenti, sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia, ed approvate, entro novanta giorni dalla loro presentazione, con delibera del Consiglio Comunale.

**Art. 32  
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE LOTTIZZAZIONI**

1. Il progetto di piano di lottizzazione, la cui redazione rientra nell'esclusiva competenza degli ingegneri ed architetti, deve contenere i seguenti atti ed elaborati :
  - 1.1 estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non inferiore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località ;
  - 1.2 certificati catastali delle aree di proprietà che si intendono utilizzare a scopo edilizio rilasciati dall'U.T.E.;
  - 1.3 planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1/1000, con le indicazioni di proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e l'ubicazione di eventuali fabbricati esistenti, alberatura, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, la dimostrazione di eventuali servitù attive e passive, e con tutti i dati a rappresentare lo stato di fatto della zona interessata;
  - 1.4 stralcio del P.R.G. con la localizzazione dell'insediamento da realizzare, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati ;
  - 1.5 planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno di 1/1000, indicate :
    - a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con le indicazioni delle quote altimetriche nonché degli allineamenti ;



- b) gli spazi di sosta e di parcheggio ;
  - c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica e di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento ;
  - d) gli spazi per le attrezzature di verde pubblico ;
  - e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia ;
  - f) la suddivisione delle aree in lotti e lo schema planovolumetrico degli edifici previsti con i relativi distacchi;
  - g) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali ;
  - h) relazione tecnica generale e dettagliata illustrante il piano di lottizzazione :
    - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal P.R.G. vigente ;
    - 2) i dati tecnici con particolari riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
    - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di pavimentazione esterna e delle coperture ;
    - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati da realizzare rispetto ai confini dei singoli lotti, tra i fabbricati stessi, e dai cigli delle strade, della densità edilizia fondiaria, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori - se consentiti - dei particolari obblighi da parte dei privati, di recinzioni, illuminazione, sistemazione esterna e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui al successivo punto 6) costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento .
- 1.6) Lo schema della convenzione, da stipulare tra il Comune ed i proprietari e della quale fanno parte integrante tutti gli elaborati precedentemente descritti .
2. Lo schema di convenzione deve prevedere :
- a) l'obbligo della cessione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dallo strumento urbanistico generale al di fuori della lottizzazione, possono essere monetizzate;
  - b) la realizzazione, a cure e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
  - c) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria;
  - d) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, nei termini e nei modi previsti dall'art.6 della legge 10/77 ;
  - e) i termini per la cessione delle aree o delle opere di urbanizzazione non superiori a 10 anni;
  - f) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa;
  - g) il rilascio della concessione edilizia, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.
3. Poiché le lottizzazioni ricadono in zona sismica, le stesse devono essere muniti di Nulla-Osta da parte del Genio Civile .



**Art. 33**

**PIANI DI LOTTIZZAZIONE PER COMPLESSI INSEDIATIVI CHIUSI  
AD USO COLLETTIVO**

1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente art. 32 , non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge n.10 del 28-01-1977.
3. Restano salve tutte le altre disposizioni contenute nel precedente art. 22 .

**Art. 34**

**RICORSO DEL RICHIEDENTE AL TAR**

3. Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del **Capo dell'Ufficio Tecnico**, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

**CAPO V**

**ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

**ART. 35**

**INIZIO DEI LAVORI**

1. Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.
2. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto del relativo allaccio .

**Art. 36**

**CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E  
VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**



1. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle leggi vigenti e al presente regolamento edilizio, o alle indicazioni della concessione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.
2. A tal uopo la concessione edilizia ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.
3. Nella eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al **Capo dell'Ufficio Tecnico**, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato .
4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione edilizia .
5. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

**Art. 37**

**ULTIMAZIONE DEI LAVORI,  
DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'**

1. Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità .
2. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico** fisserà il giorno e l'ora della visita, entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare .
3. Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori..
4. Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati .

**TITOLO II  
DISCIPLINA URBANISTICA**



**CAPO UNICO  
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

**Art. 38  
INDICI E PARAMETRI**

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dai parametri definiti delle Norme di Attuazione, dal piano Regolatore Generale, nell'ambito della delimitazione delle zone omogenee .

**Art. 39  
DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

1. **ATTREZZATURE.**
  - 1.1 Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati, i parcheggi pubblici e le aree a verde debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
2. **DESTINAZIONE D'USO.**
  - 2.1 Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
3. **COSTRUZIONE ACCESSORIE.**
  - 3.1 Se consentite, saranno ad un solo piano, ed abitabile al servizio dell'edificio principale.
  - 3.2 La cubatura delle costruzioni accessorie sarà conteggiata, ai fini del volume massimo realizzabile, e non dovrà superare la percentuale in rapporto al predetto volume stabilita nella tabella dei tipi edilizi.
4. **LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.**
  - 4.1 E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
5. **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.**
  - 5.1 Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.
  - 5.2 Sono classificati nei seguenti tipi:
    - a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra È superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00 .
    - b) Patìo. Si intende per patìo lo spazio interno di un edificio di un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00 .



- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la norma libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quelle delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00 .

6. **INDICE DI PIANTUMAZIONE.**

- 6.1 Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

7. **SUPERFICIE TERRITORIALE (St) .**

- 7.1 E' la superficie delle zone omogenee individuata dal P.R.G. e contraddistinta da apposita simbologia grafica e da apposita normativa di attuazione.
- 7.2 Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale per determinare il volume realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo.
- 7.3 In sede di progettazioni degli interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie primaria devono essere ricavati :  
- la superficie fondiaria;  
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria.
- 7.4 La superficie territoriale si misura al netto delle aree stradali e delle fasce di rispetto .

8 **INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE (Dt) .**

- 8.1 E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile in una zona, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

9 **SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) .**

- 9.1 E' la superficie suscettibile di edificazione e si ricava tramite la sottrazione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria dalla superficie territoriale.
- 9.2. La superficie territoriale può essere suddivisa in lotti secondo le dimensioni minime fissate dalle Norme di attuazione per ciascuna zona omogenea.
- 9.3. Per calcolare il volume realizzabile su ciascun lotto si moltiplica la superficie fondiaria del lotto per l'indice di densità fondiaria .

10 **INDICE DI DENSITA' FONDIARIA (Df) .**

- 10.1 E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

11. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO MINIMO (Lm) .**

- 11.1 Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie minima del lotto quella indicata dalle Norme di Attuazione come inderogabile per poter edificare.

12. **INDICE DI COPERTURA (Ic) .**

- 12.1 E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando come superficie del lotto la superficie fondiaria disponibile, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.





13. ALTEZZE (h-H) .
- 13.1 L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questa ha pendenza superiore al 35% dai due terzi della proiezione verticale del tetto).
- 13.2 Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.
14. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)
- 14.1 È la superficie totale delle stanze (vani utili) e cioè delle camere da letto, da pranzo, da studio, da soggiorno, da cucina e degli altri spazi destinati all'abitazione . Ossia la superficie di pavimento dell'unità immobiliare misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, porticati, logge e balconi .
15. SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr)
- 15.1 È la superficie destinata ai servizi ed ai vani accessori ; essa concerne :
- cantinole, soffitte, locale motori ascensore, cabine idriche , lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze ;
  - autorimesse singole e collettive ;
  - androni d'ingresso e porticati liberi di uso privato ;
  - porticati privati, logge e balconi .
16. SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)
- 16.1 Ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio ai sensi della L. n° 10/1977 , la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile aumentata del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori .La formula da utilizzare è la seguente:  $Sc = Su + 0.60 Snr$  , dove "Su" è la superficie utile abitabile ed "Snr" è la superficie non residenziale di cui ai superiori punti 1.4 e 1.5 .
17. SUPERFICIE CONVENZIONALE (Sv)
- 17.1 Riferita ad un alloggio, concerne la determinazione del canone di locazione (anche ai fini della stipula di convenzioni urbanistico-edilizie ) e comprende di norma :
- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
  - il 50% della superficie delle autorimesse singole ;
  - il 25% della superficie dei balconi ;
  - il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile, quando sia in godimento esclusivo dell'assegnatario e sino al limite dell'intera superficie dell'unità immobiliare .
18. VOLUME URBANISTICO (Vu) .



- 18.1 E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati e dei volumi tecnici . E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto. Nel caso di volumi parzialmente interrati il volume urbanistico va determinato applicando il metodo delle sezioni ragguagliate.
- 18.2 Nel caso di copertura a tetto a falde inclinate, con la previsione del relativo controsoffitto, il volume risultante al di sopra della quota del controsoffitto non si considera nel computo del volume massimo consentito a condizione che la linea di colmo del tetto non abbia una quota superiore a mt. 2.30 oltre il controsoffitto . Invece, nel caso in cui non sia realizzato il controsoffitto, l'intero volume del tetto deve essere computato nel volume massimo ammissibile.
- 18.3 Nel caso di pilotis e di porticati aventi estensione uguale o maggiore ai 2/3 dell'intera area coperta il volume si calcola convenzionalmente un metro sotto il piano calpestio; in alternativa, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo tutta la parte porticata, purché risulti da una impegnativa, da trascrivere sui registri immobiliari, il vincolo permanente a portico della zona non computata .
19. VOLUME TECNICO (Vt)
- 19.1 Sono quei volumi che non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area (residenziale-produttiva-commerciale), ma che si rendono indispensabili per le esigenze funzionali degli edifici su di essa costruiti o costruibili.
20. VOLUME TOTALE (VT)
- 20.1 E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento piu' basso e la parte esterna della copertura.
- 20.2 Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento piu' basso, il volume totale si misura partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume totale si misura partendo dalla linea mediana di tali muri .
21. NUMERO DEI PIANI (Np) .
- 21.1 Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano attico ed il seminterrato, se abitabile.
22. DISTACCO TRA GLI EDIFICI (de) .
- 22.1 E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed e' fissato altresì un minimo assoluto.
- 22.2 Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.
23. DISTACCO DAI CONFINI (dc) .
- 23.1 E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.
- 23.2 E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.
24. LOTTO INTERCLUSO (Li)
- 24.1 Un lotto libero si dice intercluso quando, essendo compreso in una zona a destinazione d'uso omogenea largamente edificata, esso confina con altri lotti totalmente o parzialmente edificati



della stessa zona omogenea, oppure con spazi pubblici quali strade e attrezzature pubbliche, oppure con aree inedificabili, oppure con altre zone omogenee .

25. PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PdL)

25.1 Nelle zone in cui è previsto l'intervento attraverso il Piano di lottizzazione (PdL) sulla base delle previsioni del Programma di Attuazione, si procede alla elaborazione di detto strumento di iniziativa privata .

25.2 Il PdL deve rispettare la destinazione di zona indicata nelle tavole del Prg, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione .

25.3 La dimensione minima di area da assoggettare a PdL è di mq 6.000 ; può essere di minore dimensione purché estesa all'intero comparto di zona territoriale omogenea delimitato da strade o da aree a diversa destinazione ; altresì, è possibile derogare da tale dimensione minima in presenza di validi e comprovati motivi, quali la presenza di lotti già edificati o altro, che devono essere espressamente indicati nella Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale ed in ogni caso il PdL può essere realizzato se concorre alla sua realizzazione almeno l'80% della proprietà; la proprietà che non concorre alla realizzazione del PdL, resta vincolata allo stato di fatto e gli interventi su di essa possono essere solo di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia .

25.4 La realizzazione dei Piani di Lottizzazione è , inoltre, subordinata, in base alla Legge del 06-08-1967 n° 765 , alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e le proprietà interessate, riguardante :

- a) la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e la cessione o la monetizzazione di quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria ;
- b) i modi ed i tempi di attuazione delle relative opere di urbanizzazione e tutti gli altri oneri ed obblighi a carico del lottizzante .

25.5 Il contenuto della convenzione è quello fissato dal presente Regolamento Edilizio Comunale .

26. INTERVENTO DIRETTO (concessione edilizia = ce )

26.1 Nelle zone urbanizzate ai sensi del successivo punto 27 delle presenti norme e non soggette ai sensi delle stesse all'obbligo di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) , possono essere rilasciate dal **Capo dell'Ufficio Tecnico** le Concessioni ai sensi della legge n° 10/1977 e della Legge regionale n° 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale.

27. URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Up)

27.1 Sono opere di urbanizzazione primaria :

- a) viabilità di accesso ai lotti ;
- b) spazi di sosta e parcheggio sia a raso, che in struttura, anche interrati ;
- c) fognature ed impianti di depurazione ;
- d) rete idrica, con relativi impianti ed attrezzature quali impianti di alimentazione, serbatoi di accumulo, stazioni di pompaggio, impianti di potabilizzazione etc. ;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature quali cabine elettriche di trasformazione ed attrezzature di controllo ;
- f) linea telefonica e telematica ;
- g) pubblica illuminazione .



- 27.2 Le opere di urbanizzazione primaria sono consentite in tutte le zone territoriali senza obblighi di osservare altre norme se non quelle relative alle esigenze di sicurezza tutelate dalle norme speciali che regolano l'installazione e la gestione di tali impianti .
28. URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Us)
- 28.1 Sono opere di urbanizzazione secondaria :
- a) servizi per l'istruzione quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo elementari e medie inferiori ;
  - b) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, parco sub-urbano ;
  - c) attrezzature di interesse comune, religiose e culturali;
  - d) attrezzature per le attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici PT , per la protezione civile, etc ;
  - e) attrezzature per impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico;
  - f) spazi di verde pubblico attrezzato al servizio di singoli insediamenti .
- 28.2 I parametri e le modalità per la costruzione dei fabbricati e delle attrezzature destinati ai suddetti servizi verranno definiti di volta in volta .

### **TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **CAPO I ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

##### **Art. 40 CAMPIONATURE**

1. Unitamente agli elaborati grafici si fa obbligo di presentare i campioni delle tinte e dei rivestimenti previsti.
2. E' obbligatorio altresì il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, al fine di consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione .

##### **Art. 41 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente .



2. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo .
3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
4. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica .
5. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente .
6. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.
7. Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il **Capo dell'Ufficio Tecnico**, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio .
8. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di leggi vigenti .

**Art. 42**  
**AGGETTI E SPORGENZE**

1. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati :
  - a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi ;
  - b) porte, gelosie e persiane, che si aprono all'esterno, ad un'altezza inferiore a m. 2,20 da piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva .
2. I balconi in aggetto e le pensiline sono ammessi sulle strade pubbliche o private .
3. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano di marciapiede o a m.4,00 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.
4. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto .
5. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco .
6. I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt.12,00 , e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti .



7. I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3,00 . Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.
8. Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

**Art. 43  
ARREDO URBANO**

1. L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del **Capo dell'Ufficio Tecnico** .
2. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.
3. E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini .
4. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione .
5. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiede la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupati il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità .
6. Ove gli interessati non ottemperino, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese .
7. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicati il nome delle vie o delle piazze.
8. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.
9. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili .



10. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando esse occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.
11. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata .
12. La concessione dell'autorizzazione delle opere, di cui ai commi precedenti, nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti .
13. Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il **Capo dell'Ufficio Tecnico** può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico .
14. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m. 2,20 dal marciapiede . Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui la minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.
15. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, gli elementi di prospetto di particolare interesse architettonico-ambientale (basamenti, cantonali, lesene, cornici e cornicioni, porte d'ingresso, finestre, balconi, mensole, ringhiere, infissi, murature) i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti .
16. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica .

## **CAPO II NORME IGIENICHE**

### **Art. 44 SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

1. Negli spazi interni definiti dall'art. 39 , comma 5 , come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
2. Negli spazi interni definiti dall'art. 39 , comma 5 , come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici, e cucine, con esclusione degli ambienti per



abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

3. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti . L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco . Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno.
4. Negli spazi interni definiti dall'art. 39 , comma 5 come "chiostrine" possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze, ne rientranze .
5. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati .

**Art. 45**

**USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

1. I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi . In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ad un adeguato smaltimento delle acque .

**Art. 46**

**CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE**

1. Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa accogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario . Non sono ammessi i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco .

**Art. 47**

**SCALE**

1. Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 30 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 90 cm per le scale che servano più di una unità





immobiliare, salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori .

2. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminati artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici .

**Art. 48**

**FORNI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE**

1. Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 37 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico .
2. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti .
3. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focali e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m. 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinati con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

**Art. 49**

**PIANI INTERRATI**

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti .
1. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria .

**Art. 50**



**PIANI SEMINTERRATI**

1. I piani seminterrati possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., se rispettano le norme igienico sanitarie e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3.00 , salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso .
2. Nel caso di terreni in pendio, il relativo piano di calpestio deve essere munito di una intercapedine d'isolamento (vano tecnico) non minore a mt 1.00 e realizzato con un rialzo di cm 15 rispetto alla sistemazione esterna definitiva, lato valle, degli spazi adiacenti al medesimo immobile che però non vengono computati ai fini del calcolo del relativo volume urbanistico. Inoltre, detti piani seminterrati devono essere destinati esclusivamente a locali "giorno" e/o servizi i quali però devono avere le pareti interrata e/o seminterrate muniti d'intercapedine d'isolamento di larghezza non minore ad 1/3 e non maggiore di 1/2 dell'intera altezza o porzione d'altezza della medesima parete interrata o seminterrata .

**Art. 51  
PIANI TERRENI**

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70 .
2. I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00 , salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.
3. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30 .

**Art. 52  
PIANI SOTTOTETTO**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario .

**Art. 53**



**NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI**

1. In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80 . Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m 3,00; l'aumento di tale rapporto ad 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m 3,00 a m 2,70 . Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a mq 7,20 .
2. Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00 , e i vani abitabili non inferiore a mq 8,00 .
3. Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'areazione artificiale dei medesimi.
4. Per ciascun alloggio almeno un servizio igienico deve essere dotato dei seguenti impianti: vaso, bidè più vasca da bagno o doccia, lavabo .

**Art. 54**

**VENTILAZIONE FORZATA**

1. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi determina condizioni che non consentano la ventilazione naturale, è consentita la ventilazione forzata solo per i camerini con superficie inferiore a mq 8,00 e per i servizi igienici.

**Art. 55**

**ALLOGGI MONOAMBIENTI**

1. Nel rispetto delle altezze indicate negli articoli precedenti, l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00, l'alloggio monostanza per due persone non inferiori a mq 38,00.

**Art. 56**

**FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA E PRODUTTIVA**

1. I fabbricati in zona agricola e produttiva devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e devono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quando si riferisce agli



accessori, quali ricovero per gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

2. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali . Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori, o dalle porte, o finestre dei locali adibiti a stalle o simili, è di m. 10,00 . La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali miglorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficio sanitario o dai Vigili del fuoco .

**Art. 57**

**MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI**

1. Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le miglorie che risulteranno indispensabili. Tali miglorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, l'unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile .

**CAPO III**

**NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

**Art. 58**

**MANUTENZIONE DELLE AREE**

2. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica .
3. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

**Art. 59**

**DEPOSITI SU AREE SCOPERTE**

1. I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro



e la sicurezza pubblica.

2. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **CAPO IV NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

##### **Art. 60 STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI**

1. Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme antisismiche nonché di sicurezza degli impianti tecnologici .

##### **Art. 61 STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti .
3. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione .

#### **CAPO V USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

##### **Art. 62**



**OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE  
DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del **Capo dell'Ufficio Tecnico**, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità .
2. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico**, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità .
3. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenza e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 42 .
4. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del **Capo dell'Ufficio Tecnico**, nella quale siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino .
5. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati .
6. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le presenti norme dettate al Titolo I, Capo III .
7. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito .

**Art. 63**

**RINVENIMENTI E SCOPERTE**

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al **Capo dell'Ufficio Tecnico** i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere .



2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di rinvenimento di ossa umane .
3. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il **Capo dell'Ufficio Tecnico** ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità .

**Art. 64**

**USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

1. I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'Ufficiale sanitario .
2. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.
3. E' vietato servirsi per i lavori, senza speciale nulla osta del Comune, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi .

**CAPO VI**

**GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

**ART. 65**

**SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE  
DELLA ZONA DEI LAVORI**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati :
  - a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori ;
  - b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori ;
  - c) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta ;
  - d) nome, cognome e qualifica dell'assistente ;
  - e) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto .
2. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria .



3. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori .
4. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando :
  - a) si tratta di lavori di limitata entità e di breve durata ;
  - b) si tratta di lavori esclusivamente interni ;
  - c) si tratta di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti ;
  - d) ostino ragioni di pubblico transito .
5. Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte, nella via sottostante o adiacenti, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, ed il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

**Art. 66**

**PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi .
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali, devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale .
4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà ordinare l'immediato sgombrò del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa .

**Art. 67**

**SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI,  
NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere





mediante opportune bagnature.

3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze .
4. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del **Capo dell'Ufficio Tecnico** e qualora non intralci il pubblico transito .
5. Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito .

#### **Art. 68**

#### **RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

1. L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.
2. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **Art. 69**

#### **RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento .
2. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature .
3. In caso di inadempienza il **Capo dell'Ufficio Tecnico** potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti .

### **TITOLO IV**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**



**Art. 70  
SANZIONI**

1. Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica .
2. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del **Capo dell'Ufficio Tecnico** comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili .
3. Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del **Capo dell'Ufficio Tecnico** comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore .
4. In ogni caso di inadempienza, il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può, inoltre, deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali .

**Art. 71  
ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI AL REGOLAMENTO**

1. Il **Capo dell'Ufficio Tecnico**, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzione e la rimozione di strutture occupati o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di un progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni .
2. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali gradini, sedili esterni, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione, a meno che questi ricadano nelle zone A e contribuiscano alla caratterizzazione architettonica o ambientale dell'edificio; in tal caso è fatto obbligo del loro mantenimento.

**Art. 72  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE**



1. I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate .
2. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili .
3. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

**Art. 73**

**RINVIO ALLE NORME DI LEGGE**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento edilizio si applicano le disposizioni legislative previste in materia .
-