

COMUNE DI ALBAGIARA

PROVINCIA DI ORISTANO

# Piano Urbanistico Comunale P.U.C.

DATA

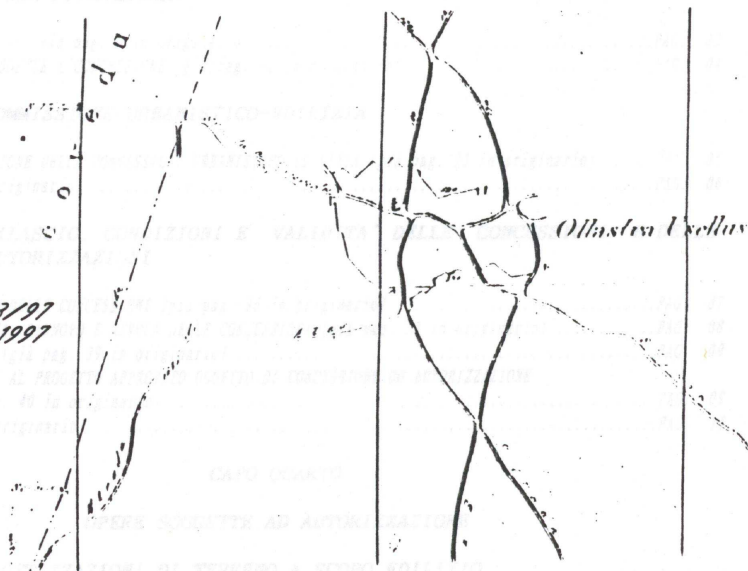
DICEMBRE 1997

SCALA

REFERIMENTI

Rilevi CO.RE.CO.  
alla D.C.C. n° 53/97  
in Seduta 05.12.1997

AGGIUNTIVO SECONDO  
in allegato



LA PROGRAMMAZIONE  
Nuovo Assetto Del Territorio

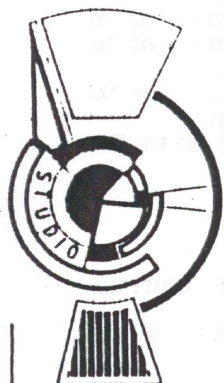
REGOLAMENTO EDILIZIO  
(Adeguamenti e Modificazioni)

R. PROGETTISTA

Dr. Ing. GIANLUIGI BECCIU

R. SINDACO

PAOLETTO SERRA



**COMUNE DI ALBAGIARA**

**PROVINCIA DI ORISTANO**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

## **INDICE**

RIFERIMENTI LEGISLATIVI	PAG. 09
-------------------------	---------

### **CAPO PRIMO**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI**

ART. 001 - CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	PAG. 13
ART. 002 - DEFINIZIONI	PAG. 13
ART. 003 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	PAG. 15
ART. 004 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	PAG. 20
ART. 004/Bis - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO	PAG. 21
ART. 005 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	PAG. 21
ART. 006 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE	PAG. 24
ART. 007 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	PAG. 24
ART. 008 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DESTINAZIONE DEI PROVENTI	PAG. 24
NOTE	PAG. 25

##### **CAPITOLO II - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

ART. 009 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA	PAG. 30
ART. 010 - COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA	PAG. 31
ART. 011 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA	PAG. 31
NOTE	PAG. 32

##### **CAPITOLO III - RICHIESTA ED ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI**

ART. 012 - RICHIESTA DI CONCESSIONE	PAG. 33
ART. 013 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE	PAG. 34
ART. 014 - DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE	PAG. 36
ART. 015 - PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE PROCEDURE PER L'OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 36
ART. 016 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO	PAG. 38
ART. 017 - PROGETTI DI MASSIMA	PAG. 39
NOTE	PAG. 39

## **CAPITOLO IV - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI**

ART. 018 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI	PAG. 41
ART. 019 - EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITA'	PAG. 42
ART. 020 - DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI	PAG. 42
ART. 021 - DEROGHE	PAG. 43
ART. 022 - MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI	PAG. 43
ART. 023 - RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI	PAG. 44
ART. 024 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE	PAG. 44
ART. 025 - RICORSO DEL RICHIEDENTE AL T.A.R.	PAG. 45
NOTE	PAG. 45

## **CAPITOLO V - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI**

ART. 026 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE	PAG. 47
ART. 027 - CONTROLLO COMUNALE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	PAG. 48
ART. 028 - INTERRUZIONE DEI LAVORI	PAG. 48
ART. 029 - ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI	PAG. 48
ART. 030 - INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	PAG. 48
ART. 031 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'	PAG. 48
NOTE	PAG. 49

## **CAPITOLO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

ART. 032 - SEGNALEZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	PAG. 51
ART. 033 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	PAG. 51
ART. 034 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE	PAG. 51
ART. 035 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO	PAG. 51

## **CAPO SECONDO**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE**

#### **CAPITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE**

ART. 036 - SALUBRITA' DEL TERRENO	PAG. 53
ART. 037 - ISOLAMENTO ALL'UMIDITA'	PAG. 53
ART. 038 - ISOLAMENTO TERMICO	PAG. 54
ART. 039 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE	PAG. 54
ART. 040 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE	PAG. 54
ART. 041 - RIFORNIMENTO IDRICO	PAG. 55
ART. 042 - IMPIANTO ELETTRICO	PAG. 55
ART. 043 - ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI	PAG. 55
ART. 044 - IMPIANTI SPECIALI	PAG. 56
ART. 045 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI	PAG. 56
ART. 046 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE,	

CANNE FUMARIE	PAG. 56
NOTE	PAG. 57
 <b>CAPITOLO II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'</b>	
ART. 047 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	PAG. 58
ART. 048 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI	PAG. 59
ART. 049 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI	PAG. 61
ART. 050 - PIANI SEMINTERRATI	PAG. 62
ART. 051 - PIANI INTERRATI	PAG. 62
ART. 052 - SOTTOTETTI	PAG. 62
ART. 053 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA	PAG. 63
NOTE	PAG. 63
 <b>CAPITOLO III - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE</b>	
ART. 054 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI L'ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"	PAG. 64
 <b>CAPITOLO IV - PRESCRIZIONI VARIE</b>	
ART. 055 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	PAG. 68
ART. 056 - ELEMENTI AGGETTANTI	PAG. 68
ART. 057 - ZOCCOLATURE	PAG. 68
ART. 058 - INTERCAPEDINI	PAG. 69
ART. 059 - COPERTURE	PAG. 69
ART. 060 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI ED USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	PAG. 69
ART. 061 - MARCIAPIEDI E PORTICATI	PAG. 69
ART. 062 - RECINZIONI	PAG. 69
ART. 063 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIAANO PERICOLO	PAG. 70
NOTE	PAG. 70
 <b>CAPITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO</b>	
ART. 064 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	PAG. 71
ART. 065 - CAMPIONATURE	PAG. 71
ART. 066 - ARREDO URBANO	PAG. 71
ART. 067 - RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO	PAG. 72
ART. 068 - ZONE VERDI E PARCHI	PAG. 73
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	
 <b>PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE</b>	
ART. 069 - SERVITU' PUBBLICHE	PAG. 73
 <b>CAPITOLO VI - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E LE ATTREZZATURE RURALI</b>	

ART. 070 - NORME EDILIZIE	PAG. 74
ART. 071 - NORME IGIENICHE	PAG. 74
ART. 072 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA	PAG. 75
ART. 073 - MANUTENZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI	PAG. 75
ART. 074 - STALLE E CONCIMAIE	PAG. 75
NOTE	PAG. 76

### **CAPO TERZO**

#### **CONCESSIONI CON ATTO D'OBLIGO**

##### **CAPITOLO I - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE**

ART. 075 - MODALITA' PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE	PAG. 79
ART. 076 - DOMANDA DI CONCESSIONE	PAG. 79
ART. 077 - DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA	PAG. 79
ART. 078 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE	PAG. 79
ART. 079 - DECADENZA IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA COLTIVAZIONE	PAG. 80
ART. 080 - CAVE E TORBIERE ESISTENTI	PAG. 80
NOTE	PAG. 80

### **CAPO QUARTO**

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

##### **CAPITOLO I - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO**

ART. 081 - SIGNIFICATO DI LOTTIZZAZIONE	PAG. 82
ART. 082 - NULLITA' DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE	PAG. 82
ART. 083 - REDAZIONE DI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	PAG. 82
ART. 084 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE	PAG. 82
ART. 085 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI	PAG. 84
ART. 086 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E SUA VALIDITA'	PAG. 84
ART. 087 - MODALITA' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DIVIETO DI COMPENSAZIONE	PAG. 84
ART. 088 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI	PAG. 85
ART. 089 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE	PAG. 85
ART. 090 - VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI	PAG. 85
ART. 091 - PENALITA' PER INADEMPIENZE - SVINCOLI DELLA CAUZIONE	PAG. 85
ART. 092 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO	PAG. 85
NOTE	PAG. 86

##### **CAPITOLO II - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

ART. 093 - CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI	PAG. 87
ART. 094 - SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O	

RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO	PAG. 87
ART. 095 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	PAG. 87
ART. 096 - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	PAG. 88
ART. 097 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE	PAG. 89
ART. 098 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	PAG. 89
ART. 099 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE	PAG. 90
ART. 100 - ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI	PAG. 90
ART. 101 - TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE	PAG. 90
ART. 102 - TAGLIO DEI BOSCHI	PAG. 91
ART. 103 - APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU STRADE ED AREE PUBBLICHE	PAG. 92
ART. 104 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA	PAG. 92
NOTE	PAG. 92

## **CAPO QUINTO**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPITOLO I - CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI**

ART. 105 - ATTIVITA' DI VIGILANZA - ORGANO COMPETENTE E MODALITA'	PAG. 94
ART. 106 - PROVVEDIMENTI	PAG. 94
ART. 107 - SANZIONI AMMINISTRATIVE	PAG. 95
ART. 108 - SANZIONI PENALI	PAG. 96
ART. 109 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI	PAG. 96
ART. 110 - DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI	PAG. 96
ART. 111 - CONTRAVVENZIONI	PAG. 96
NOTE	PAG. 96

#### **CAPITOLO II - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

ART. 112 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI	PAG. 98
ART. 113 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	PAG. 98
ART. 114 - OPERE GIA' CONCESSE OD AUTORIZZATE	PAG. 98
ART. 115 - MISURE DI SALVAGUARDIA	PAG. 98
ART. 116 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA COMUNALE	PAG. 99
ART. 117 - NORME ABROGATE	PAG. 99
ART. 118 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	PAG. 99

## **BIBLIOGRAFIA**

S. LOMBARDO G. LOMBARDO

"I POTERI DEL SINDACO IN MATERIA URBANISTICA" - ED. MAGGIOLI

P. DE PAOLIS

"BOLLETTINO DI LEGISLAZIONE TECNICA" - ASS. NAZ. ING. ED ARCH. ITALIANI

M. LEPORE

"PREVENZIONE INFORTUNI ED IGIENE DEL LAVORO - CODICE DELLE LEGGI" - ED. E.P.C. ROMA

R. PAIS

"LA NUOVA NORMATIVA - SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO" - ED. E.P.C. ROMA

N. ASSINI E P.L. MONTINI

"MANUALE DI DIRITTO URBANISTICO" - ED. GIUFFRÈ

G. COLOMBO E PIÙ

"CODICE DELL'URBANISTICA (1996)" - ED. PIROLA

S. REZZONICO

"COMMISSIONE EDILIZIA" - ED. PIROLA

M. MARCHI

"URBANISTICA IN SARDEGNA" - MARCHI ED. SARDA

S. REZZONICO

"I REATI EDILIZI" - ED. PIROLA

M. MARCHI

"PAESAGGIO ED AMBIENTE IN SARDEGNA" - MARCHI ED. SARDA

M. MARCHI

"NORME DI TUTELA E DI SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO DELLA SARDEGNA" - MARCHI ED. SARDA

L. PRESTINENZA PUGLISI

"MANUALE PER UNA PROGETTAZIONE SENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE" - ED. EDIL STAMPA

M. CRUCIANI

"NUOVO CODICE DI EDILIZIA ABITATIVA" - ED. EDIL STAMPA

G. BELLATO E M. MORETTI

"IMPIANTI ELETTRICI IN BASSA TENSIONE LEGGE 46/90 E D.P.R. 447/91" - ED. MAGGIOLI

F. CALARCO

"L'ESPROPRIAZIONE DELLA PROPRIETÀ PRIVATA PER LE OPERE DI PUBBLICA UTILITÀ" - ED. PIROLA

A. FIALE

"DIRITTO URBANISTICO VI<sup>^</sup> EDIZIONE" - ED. SIMONE



## RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il Regolamento Edilizio Comune di ALBAGIARA è stato elaborato nel rispetto delle fonti normative Statali, Regionali e Comunali, per cui ..... esprimendo l'autonomia normativa riconosciuta dall'Ordinamento ai Comuni ha valore di norma giuridica con il conseguente dovere di conoscenza, per il Giudice, assoluto ed illimitato, al pari delle norme primarie quando è deliberato nelle forme prescritte e non sia in contrasto con le norme generali aventi vigore in tutto il territorio dello Stato (Cass.n° 2852 del 26.04.1983).

In particolare si rimanda :

Per ambito **Nazionale** :

- 01 - LEGGE del 01.06.1939 n° 1089 (G.U. n° 184/39) - Tutela delle cose d'interesse artistico e storico;
- 02 - LEGGE del 19.06.1939 n° 1497 (G.U. n° 241/39) - Protezione delle bellezze naturali;
- 03 - LEGGE del 17.08.1942 n° 1150 (G.U. n° 244/42) - Legge Urbanistica;
- 04 - C.M.INT. del 14.06.1961 n° 91 - Calcolo del carico d'incendio per locali aventi struttura in legno;
- 05 - LEGGE del 05.11.1971 n° 1086 (G.U. n° 321/71) - Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato .....;
- 06 - LEGGE del 28.01.1977 n° 10 (G.U. n° 27/77) - Edificabilità dei suoli;
- 07 - LEGGE del 05.08.1978 n° 457 (G.U. n° 231/78) - Edilizia residenziale;
- 08 - LEGGE del 25.03.1982 n° 94 (G.U. n° 84/82) - Edilizia residenziale e provvidenze .....;
- 09 - LEGGE del 28.02.1985 n° 47 (G.U. n° 53/85) - Controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni .....;
- 10 - D.M.LL.PP. del 15.05.1985 (G.U. n° 135/85) - Certificazione d'idoneità statica della costruzione abusiva;
- 11 - C.M.LL.PP. del 30.07.1985 n° 3356/25 - Rapporti riguardanti opere e lottizzazioni abusivamente iniziate;
- 11/a - C.M.LL.PP. del 30.07.1985 n° 3357/25 - Recupero e sanatoria delle opere abusive;
- 12 - LEGGE del 08.08.1985 n° 431 (G.U. n° 197/85) - Disposizioni urgenti per la tutela di particolare interesse ambientale;
- 13 - D.M.LL.PP. del 20.09.1985 (G.U. n° 234/85) - Aggiornamenti del D.M. LL.PP. del 15.05.1985;
- 14 - C.M.LL.PP. del 16.10.1985 n° 3786 (G.U. n° 250/85) - Controllo dell'attività edilizia .....;
- 15 - LEGGE del 09.01.1989 n° 13 (G.U. n° 21/89) - Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- 16 - D.M.LL.PP. del 14.06.1989 n° 236 (G.U. n° 145/89) - Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità
- 17 - LEGGE del 05.03.1990 n° 46 (G.U. n° 59/90) - Norme per la sicurezza degli impianti;
- 18 - LEGGE del 08.06.1990 n° 142 - Ordinamento delle Autonomie locali;

- 19 - LEGGE del 07.08.1990 n° 241 (G.U. n° 192/90) - Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto d'accesso ai documenti amministrativi;
- 20 - D.P.R. del 06.12.1991 n° 447 (G.U. n° 38/92) - Attuazione della L. 46/90 .....
- 21 - D.L.vo del 30.04.1992 n° 285 (G.U. n° 144/92) - Nuovo Codice della Strada;
- 22 - LEGGE del 04.12.1993 n° 493 (Suppl. Ord. G.U. n° 118/93) - Accelerazione degli investimenti ed ..... semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- 23 - LEGGE del 24.12.1993 n° 537 (G.U. n° 303/93) - Interventi correttivi di Finanza Pubblica;
- 24 - D.L.vo del 19.09.1994 n° 626 (G.U. n° 265/94) - Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- 25 - D.L.vo del 22.07.1996 n° 388 (G.U. n° 172/96) - Misure urgenti per il rilancio economico ..... e dell'edilizia privata;
- 26 - D.P.R. del 24.07.1996 n° 503 (Suppl. Ord. G.U. n° 227/96) - Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi pubblici ..... Regolamento;
- 27 - D.L.vo del 14.08.1996 n° 494 (Suppl. Ord. G.U. n° 223/96) - Prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili;
- 28 - D.P.R. del 16.09.1996 n° 610 - Nuovo Codice della Strada modifiche al regolamento;
- 29 - LEGGE del 23.12.1996 n° 662 (G.U. n° 303/96) - Misura di razionalizzazione della Finanza Pubblica;
- 30 - LEGGE del 15.05.1997 n° 127 (Suppl. Ord. G.U. n° 113/97) - Snellimento dell'attività amministrativa ..... (Bassanini);

Per ambito Regionale :

A - L.R. del 09.03.1976 n° 10 (B.U.R.A.S. n° 10/76)

Norme in materia urbanistica e misure provvisorie in materia ambientale;

B - D.P.G.R. del 01.08.1977 n° 9743-271 (B.U.R.A.S. n° 29/77)

Disciplina dei limiti e rapporti relativi alla formazione di strumenti urbanistici .....

C - D.ASS.EE.LL. del 31.01.1978 n° 70/U (B.U.R.A.S. n° 22/78 e successivi)  
Definizione delle tabelle parametriche per gli oneri di urbanizzazione;

D - C.ASS.EE.LL. del 20.03.1978 n° 2/a3/b4/c5/d (B.U.R.A.S. n° 22/78)  
Aspetti tecnici e giuridici relativi ai P.P. ....;

E - D.ASS.EE.LL. del 20.12.1983 n° 2266/U (B.U.R.A.S. n° 6/84)  
Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici .....

F - C.ASS.EE.LL. del 10.05.1984 n° 1/84 (B.U.R.A.S. n° 28/84)  
Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.A. n° 2266/U/83;

G - L.R. del 11.10.1985 n° 23 (B.U.R.A.S. n° 42/85)  
Norme contro l'abusivismo edilizio;

H - D.ASS.P.I. del 23.12.1985 n° 3002 (Suppl. Straor. B.U.R.A.S. n° 1/86)  
Vincoli di non trasformabilità per 1 - ter Legge 08.08.1985 n° 431;

I - C.ASS.P.I. del 02.07.1986 n° 16210 (Suppl. Ord. B.U.R.A.S. n° 38/86)  
Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale;

L - L.R. del 07.06.1989 n° 30 (B.U.R.A.S. n° 22/89)  
Disciplina delle attività di cava;

M - L.R. del 07.06.1989 n° 31 (Suppl. Ord. B.U.R.A.S. n° 22/89)  
Norme per l'attuazione e gestione dei parchi .....

N - L. R. del 22.12.1989 n° 45 (B.U.R.A.S. n° 48/89)  
Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;

O - D.ASS.P.I. del 06.04.1990 n° TPUC/17 (Suppl. Ord. B.U.R.A.S. n° 23/90)

Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio del Comune di Albaggiara;  
P - C.ASS.EE.LL. del 25.10.1990 n° 6/U (B.U.R.A.S. n° 48/90)

Note interpretative di prima applicazione della L.R. 45/89;

Q - L.R. del 01.07.1991 n° 20 (B.U.R.A.S. n° 26/91)  
Norme integrative alla L.R. 45/89;

R - D.P.G.R. del 03.08.1994 n° 228 (B.U.R.A.S. n° 35/94)  
Direttive delle zone agricole Art. 8 L.R. 45/89;

***CAPO PRIMO***  
***DISPOSIZIONI GENERALI***

## **CAPITOLO I**

### **NORME PRELIMINARI**

#### **ART. 001 - CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle Leggi Statali e Regionali e dai Regolamenti applicabili in materia nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e Norme di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

#### **ART. 002 – DEFINIZIONI**

##### **01) COSTRUZIONE**

Ai fini del presente Regolamento per "costruzione" s'intende :

qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dall'inalienabilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

##### **02) FRONTE**

Per "fronte" di una costruzione s'intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

##### **03) RICOSTRUZIONE**

Per "ricostruzione" s'intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tenda alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

##### **04) AMPLIAMENTO**

Per "ampliamento" s'intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

##### **05) SOPRAELEVAZIONE**

Per "sopraelevazione" s'intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

##### **06) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Per "ristrutturazione edilizia" s'intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

..... "Nel concetto di ristrutturazione edilizia devono annoverarsi anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato, per cui l'intervento edilizio il cui risultato, quanto a sagoma e volumi, sia identico a quello preesistente configura un'ipotesi di ristrutturazione ai sensi dell'Art. 31 lett. d) L. 05.08.1978 n° 457".(C.Stato V14.11.1996 1359).

#### **07) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Per "ristrutturazione urbanistica" s'intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **08) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Per "restauro e risanamento conservativo" s'intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

#### **09) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per "manutenzione ordinaria" s'intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **10) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Per "manutenzione straordinaria" s'intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; le opere per realizzare impianti d'ascensore da ubicare all'esterno degli edifici, cortili, chiostre, ecc., qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

#### **11) DISPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI (1)**

La "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del Piano, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo ed allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una

"impostazione planovolumetrica di base".

Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di Concessione.

## **ART. 003 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (2)**

### **01) St - SUPERFICIE TERRITORIALE (Ha)**

Per "superficie territoriale" s'intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

### **02) It - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/Ha)**

Per "indice di fabbricabilità territoriale" s'intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

### **03) Sf - SUPERFICIE FONDIARIA (mq)**

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, s'intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso d'intervento edilizio diretto la superficie fondiaria s'identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.(3)

### **04) If - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (mc/mq)**

Per "indice di fabbricabilità fondiario" s'intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

### **05) Sm - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)**

Per "superficie minima del lotto" s'intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso d'intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

### **06) Su1 - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

### **07) Su2 - SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)**

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento

urbanistico generale.

#### **08) Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq)**

Per "rapporto di copertura" s'intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria.

Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro e per superficie coperta quella di seguito definita.

#### **09) Sc - SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO (mq)**

Per "superficie coperta di un edificio" s'intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda ecc., quando eccedano in aggetto m. 1.30.

#### **10) Su - SUPERFICIE UTILE (mq)**

Per "superficie utile" s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati ed i servizi tecnici.

### **A - EDIFICI RESIDENZIALI**

#### **11) Sua - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)**

"superficie utile abitabile" s'intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

#### **12) Snr - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq)**

Per "superficie non residenziale" s'intende la superficie al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile destinata a servizi ed accessori compresi nell'elenco di cui alle lettere a), b) Art. 2 D.M. 10.05.1977.

Sono da annoverare tra le citate superfici anche i piani "pilotis" non pubblici o di uso pubblico gli eventuali lastrici solari praticabili.

#### **13) StcA - SUPERFICIE TOTALE COMPLESSIVA (mq)**

Per "superficie totale complessiva" si deve intendere la somma della superficie utile abitabile e della superficie non residenziale (Snr) valutata quest'ultima al 60%.

### **B - EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI**

#### **14) Sn - SUPERFICIE NETTA (mq)**

Per "superficie netta" si deve intendere la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile, destinati allo svolgimento dell'attività specifica.

Sono da annoverare tra le citate superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività e ad essa strettamente connessi quali ad esempio servizi igienici, i servizi di cucina, le celle frigorifere, i locali di stoccaggio nei ristoranti e negli alberghi, i depositi nelle attività commerciali



all'ingrosso.

#### **15) Sa - SUPERFICIE PER ACCESSORI (mq)**

Per "superficie per accessori" si deve intendere la superficie degli spazi e dei vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari quali ripostigli, depositi per ingombri, cantine, garages e simili, nonché i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

#### **16) StcB - SUPERFICIE TOTALE COMPLESSIVA (mq)**

Per "superficie totale complessiva" si deve intendere la somma della superficie netta e della superficie per accessori valutata quest'ultima al 60%.

#### **17) V - VOLUME DI UN EDIFICIO (mc) - (4)**

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi :

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume (e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici).

In caso però di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto pertanto del volume del sottotetto le cui falde abbiano pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna od a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore, in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati ed/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume gli spazi coperti ed aperti per almeno un lato quali verande, terrazze, balconi, pensiline, porticati ad uso privato e simili, purché la somma della loro superficie non ecceda il 20% della superficie coperta dell'edificio di cui fanno parte i porticati, o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, i volumi tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, vasi d'espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti ed i volumi tecnici, prima del rilascio della Concessione, dev'essere istituita Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio che acclari vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibili all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.(3)

#### **18) H<sub>f</sub> - ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO (m)**

Per "altezza delle fronti di un edificio" s'intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 30%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, nel caso risulti al di sotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura od, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari 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 può superare del 20% ovvero due (02) metri, l'altezza massima consentita, la media delle medie delle altezze così ricavate non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché quest'ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 5.00.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m. 3.00 ed in riporto m. 2.00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

#### **19) H - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (m)**

Per "altezza della costruzione" s'intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

#### **20) D<sub>f</sub> - DISTANZA TRA LE FRONTI (m)**

Per "distanza tra le fronti" degli edifici s'intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con l'esclusione di balconi aperti, pensiline, scale esterne e simili purché l'aggetto dalla fronte dell'edificio non ecceda i m. 1.30.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedii, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme d'attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S2 e S3 di cui al successivo Art. 47.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m. 8.00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

Nel caso di aree inedificate contenute in un tessuto urbano già definito, qualora il rispetto delle distanze comporti l'inutilizzazione dell'area la distanza minima potrà essere inferiore a m. 8, ma in ogni caso non inferiore a m. 4.00.

## **21) D - DISTANZA DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE (m) - (9)**

S'intende per "distanza dai confini e dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con l'esclusione di balconi aperti, pensiline, scale esterne e simili (quando non eccedano m. 1.30), e la linea di confine od il filo stradale.(8)

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 4.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà.

## **22) N - NUMERO DEI PIANI (n)**

Per "numero dei piani" s'intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo Art. 50 ed il sottotetto, se abitabile, ai sensi del successivo.

## **23) Lm - LUNGHEZZA MASSIMA DELLE FRONTI (m)**

Per "lunghezza massima delle fronti" s'intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

## **24) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

Per "spazi interni agli edifici" s'intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare :

### **a) PATIO :**

S'intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, od 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;

### **b) CHIOSTRINA :**

S'intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 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;

**c) CAVEDIO :**

S'intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostina e comunque superiore a mq. 0.65 e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

**25) INDICE DI PIANTUMAZIONE (n/Ha)**

Per "indice di piantumazione" s'intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

**ART. 004 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo Art. 5, partecipa agli oneri ad essa relativi (5) e l'esecuzione delle opere è subordinata a Concessione rilasciata nei modi di cui all'Art. 6, comma 2, punto f) della 15.05.1997 n° 127, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della Concessione le opere ed i lavori di seguito elencati :

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al precedente Art. 2;
- c) opere di ristrutturazione edilizia, inteso che ..... "le opere di demolizione e ricostruzione di un edificio o di parti di edificio pericolante o di compromessa stabilità rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia, specie se la demolizione sia seguita dalla fedele ricostruzione del preesistente fabbricato. (C.Stato V 15.01.1997 n° 45).  
..... Omissis ..... "se il nuovo stabile non è fedele al precedente l'intervento è soggetto alla disciplina urbanistica vigente al momento della richiesta di Concessione. (C.Stato V 09.02.1996 n° 144).  
..... Omissis ..... "la ricostruzione su ruderi non è ristrutturazione ma nuova costruzione, la quale richiede un'apposita Concessione Edilizia. (C.Stato V 10.03.1997 n° 240).
- d) opere di restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente Art. 2 nei casi di cui alla lett. C) del successivo Art. 5;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi commerciali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.
- f) costruzioni d'impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, d'impianti, attrezzature e di opere pubbliche o d'interesse generale;
- h) esecuzione, da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti

urbanistici, nonché l'installazione d'impianti di depurazione delle acque luride;

- i) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

#### **ART. 004 bis - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE CON ATTO D'OBLIGO**

L'Amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della Concessione con atto d'obbligo o Concessione convenzionata per le opere di cui al precedente Art. 4.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere :

- a) installazione ed attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche, oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (Nazionale e Regionale) la Concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta per la Concessione relativa alle opere di cui alle lettere a) e b) si rinvia al Capo III del presente Regolamento.

#### **ART. 005 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono soggette ad autorizzazione del Dirigente del Servizio Urbanistico-Edilizio 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 ed/o 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 ai 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 d'impianti, su costruzioni od aree, per la captazione di energie alternative (energia solare,

eolica, ecc.);

- 11) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente Art. 2;
- 12) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 13) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, ecc.;
- 14) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 15) lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;
- 16) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture ed/od all'architettura esterna della costruzione;
- 17) il collocamento d'inferriate, di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
- 18) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini od in complessi alberati privati di valore naturalistico od ambientale;
- 19) la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- 20) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 21) il collocamento o 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 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) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri Regolamenti Comunali nonché le norme Legislative e Regolamenti Statali e Regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali ed orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della Concessione.

C) Così come "..... i seguenti interventi (7) se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati con i Regolamenti Edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle Legge 1 Giugno 1939, n° 1089, 29 Giugno 1939, n° 1497, Decreto Legge 27 Giugno 1985, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 Agosto 1985, n° 431, e dalla Legge 06 Dicembre 1991, n° 394, sono subordinati alla denuncia d'inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'Art. 19 della Legge 07 Agosto 1990, n° 241, come modificato dall'Art. 2 della Legge 24 Dicembre 1993, n° 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- b)** occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- c)** opere d'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe od ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d)** mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'Art. 25, ultimo comma, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47, come ripreso dal comma 13, Art. 9 del D. Leg.vo 22.07.1996 n° 388;
- e)** recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- f)** aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- g)** opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche dalla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- h)** impianti tecnologici al servizio di edifici od attrezzature esistenti e realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione od installazione d'impianti tecnologici;
- i)** varianti a Concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino l'eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia;
- l)** parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- m)** le altre opere individuate da Leggi Regionali Provinciali .....

**D) Casi d'improcedibilità (8)**

L'esecuzione delle opere in regime autorizzatorio con la sola "denuncia d'inizio attività" è data esclusivamente se gli immobili :

- non siano assoggettati alla L. 1089/1939 ("Tutela delle cose d'interesse artistico e storico");
- non siano assoggettati alla L. 1497/1939 ("Protezione delle bellezze naturali");
- non siano assoggettati alla L. 394/1991 ("Legge quadro sulle aree protette");
- non siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici regionali (D.L. 312/85 convertito in L. 431/1985);
- non siano assoggettati alla L. 183/1989 ("Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo");
- non siano compresi nelle zone omogenee "A" (Centri storici) di cui all'Art. 2 D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444);
- non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- non siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Quando il Dirigente del Servizio riscontra l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere in regime autorizzatorio mediante la denuncia d'inizio attività, notifica, entro 60 (sessanta) giorni, agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le progettate trasformazioni e nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati ne dà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine d'appartenenza.

#### **ART. 006 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Non sono soggetti al rilascio della Concessione di cui all'Art. 4 e dell'Autorizzazione di cui Art. 5 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, d'interesse storico od artistico :

a) la manutenzione ordinaria specificatamente :

- il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;

- le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione d'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;

- 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;

- 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 decorazioni esterni dei fabbricati, e ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo;

b) l'installazione di pareti divisorie 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;

d) le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune.

Comunque, l'inizio dei lavori relativo alle opere di cui alla lettera a), b) e c) dev'essere semplicemente comunicato al Dirigente del Servizio che ne prende atto.

#### **ART. 007 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di Concessione di cui al successivo Art. 12.

#### **ART. 008 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

La Concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese d'urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve l'esenzioni o riduzioni previste per legge.(6)

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.



A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il Concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive ed a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione 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 dall'ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penality massima prevista dalle Leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

---

## CAPO I

### CAPITOLO I

#### NOTE :

(1)

Vedi Circolare (sospesa) del Ministero LL.PP. - Direzione Generale Urbanistica n° 1501 del 14.04.69 e Circolare sulle tariffe professionali del Ministero LL.PP. - Direzione Generale Urbanistica n° 6679 del 01.12.69 che di seguito si riportano :

a) Circolare n° 1501 del 14.04.69 - punto 4 :

"Nel prescrivere la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona la norma di cui al VI comma evidentemente si riferisce a strumenti urbanistici esecutivi estesi a zone di limitata ampiezza, di cui sia prevedibile una utilizzazione edilizia relativamente accelerata. Non sembra infatti opportuno vincolare per tempi troppo lunghi le tipologie edilizie e le caratteristiche morfologiche degli insediamenti, come, inevitabilmente accadrebbe se si estendessero le prescrizioni planovolumetriche a zone molto estese, tali quindi da essere investite dagli interventi edilizi in un numero notevole di anni.

Tuttavia sembra del tutto chiaro che la norma di cui trattasi, proprio per gli obiettivi che si propone di raggiungere e che sono stati dianzi illustrati, impone la precisazione della disposizione planovolumetrica degli edifici quale necessario momento di passaggio tra lo strumento urbanistico generale ed il rilascio della licenza edilizia.

Si ritiene pertanto che, mentre nel caso di piani particolareggiati e di lottizzazioni convenzionate relativi a zone di non grande estensione, la disposizione planovolumetrica degli edifici debba costituire parte integrante dello strumento urbanistico, sia possibile comportarsi diversamente nel caso di piani particolareggiati estesi a zone di grande ampiezza. In questo caso, infatti, il piano particolareggiato potrebbe anche non contenere le indicazioni planovolumetriche, purché queste vengano precisate in un elaborato da redigersi in tempi successivi; il che potrà essere fatto sia ad opera del Comune, sia per iniziativa di privati proprietari, purché in ogni caso l'elaborato sia sottoposto all'approvazione delle autorità comunali.

E' comunque, opportuno precisare che per disposizione planovolumetrica degli edifici non deve necessariamente intendersi la rigida refigurazione volumetrica degli stessi : che anzi, per consentire un

sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, potrebbe risultare opportuno formulare le indicazioni planovolumetriche in maniera flessibile e tale da evitare la cristallizzazione di forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici. A tal fine, per esempio, per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, potrebbe essere sufficiente la sola indicazione dei valori minimi e massimi da attribuire a taluni parametri fondamentali (altezza, larghezza, lunghezza ecc.); la cubatura consentita potrà essere liberamente articolata purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e l'involucro massimo individuati dai parametri prefissati".

**b)** Circolare n° 6679 del 01.12.69

**(Omissis)**

"Gli elaborati tipici relativi alle prestazioni del presente articolo sono di norma :

- 1** - relazione illustrativa dei criteri d'impostazione del piano;
- 2** - una o più planimetrie del piano particolareggiato disegnate sulla mappa catastale contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte;
- 3** - grafici in scala compresa tra 1:500 e 1:2000 indicanti i profili altimetrici, i tipi architettonici degli edifici, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o zone speciali;
- 4** - le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- 5** - piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- 6** - programmi e fasi d'attuazione;
- 7** - relazione sulle spese necessarie all'esecuzione delle opere pubbliche e degli espropri nei limiti indicati dal committente;
- 8** - quant'altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano".

**(Omissis)**

**(2)**

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legislazione vigente valgono inoltre le seguenti definizioni :

**VC** - Volume complessivo edificato (mc)

Ai fini della verifica del costo a metro cubo fissato dal C.E.R., il volume complessivo edificato si calcola moltiplicando la superficie coperta complessiva di ogni piano (esclusi i balconi e comprese le logge incassate e gli spazi porticati) per l'altezza complessiva di ciascun edificio (o porzione di edificio) dal pavimento finito del piano cantinato, seminterrato o porticato, al calpestio del terrazzo di copertura compresi i volumi tecnici; nel caso di copertura a tetto si considera il volume effettivo determinato dall'estradosso delle coperture. In ogni caso è prescritto il rispetto dei limiti di costo relativi al metro quadrato di superficie utile abitabile stabiliti dal C.E.R..

**VT** - Volume totale dell'edificio (mc)

Il volume totale dell'edificio, in mc. vuoto per pieno, di cui all'Art. 18 della Legge n° 513/77, si calcola considerando la superficie coperta per ogni piano fuori terra, con esclusione delle superfici relative :

- alle aree porticate di uso collettivo, per la parte non eccedente il 4% della superficie utile abitabile;
- alle logge, anche se incassate, ed ai cavedii;
- ai volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio dei terrazzi di copertura, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extracorsa degli ascensori;
- ai volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto : nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati alloggi o vani cantina, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm. 25;

Le superfici degli alloggi sono moltiplicate per l'altezza convenzionale di m. 2.95, mentre le superfici dei locali a piano terreno ed a piano seminterrato sono moltiplicate per la relativa altezza netta, aumentata dello spessore convenzionale del solaio, determinato nella misura di cm. 25.

#### **AV - Altezza virtuale (m)**

L'altezza virtuale relativa ad ogni intervento non può essere superiore a m. 4.5. Essa si calcola come rapporto fra il volume totale dell'edificio (o degli edifici), misurata secondo i criteri del precedente parametro VT e la somma delle superfici utili abitabili, misurate secondo i criteri del parametro Sa.

Invariabilità delle superfici nette abitabili di progetto.

Qualora, in sede d'esecuzione dei lavori, siano adottate strutture portanti d'ingombro superiore od inferiore a quello previsto nel progetto, dovrà essere garantito il mantenimento delle superfici nette abitabili, aumentando o diminuendo le dimensioni del corpo di fabbrica.

#### **(3)**

Le opere d'urbanizzazione sono definite dalla Legge 29.04.64 n° 847, modificata dall'Art. 44 della Legge 22.10.1971, n° 865.

Esse sono :

#### **A) opere d'urbanizzazione primaria;**

- **strade residenziali;**
- **spazi di sosta o parcheggio;**
- **fognature;**
- **rete idrica;**
- **rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;**
- **pubblica illuminazione;**
- **spazi di verde attrezzato;**

#### **B) opere d'urbanizzazione secondaria :**

- **asili nido e scuole materne;**
- **scuole dell'obbligo;**
- **mercati di quartiere;**
- **delegazioni comunali;**
- **chiese ed altri edifici per servizi religiosi;**
- **impianti sportivi di quartiere;**
- **centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;**
- **aree verdi di quartiere.**

**(4)**

Vedi D.P.G.R. 1 Agosto 1977 n° 9743-271 pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 29 e la Circolare esplicativa dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica del 20.03.1978 B.U.R.A.S. n° 22;

**(5)**

Ai sensi della Legge 28.01.78 n° 10 e successive modificazioni le Concessioni possono anche essere :

**A)** Concessione gratuita (Art. 9 Legge n° 10/78 ed Art. 48 Legge n° 457/78);

Il contributo di cui all'Art. 3 della Legge non è dovuto :

- a)** per le opere da realizzare nelle zone agricole. Ivi comprese le residenze purché in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art. 12 della Legge 9 Maggio 1975, n°153;
- b)** per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il Concessionario s'impegna, mediante convenzione od atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi accordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c)** per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- d)** per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione d'impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e)** per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere d'urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f)** per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

**B)** Concessioni con contributo ridotto (Art. 9 Legge n° 10/78).

Il contributo di cui all'Art. 3 della Legge per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che sono muniti di titolo, è commisurato all'incidenza delle sole opere d'urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli Artt. 29 e 31, secondo comma, della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni.

**C)** Concessioni convenzionate (Art. 7 Legge n° 10/78).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'Art. 3 della Legge è ridotto alla sola quota relativa alle spese di urbanizzazione (primaria e secondaria) qualora il Concessionario s'impegna a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'Art. 8 della Legge medesima. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere d'urbanizzazione. In luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime. Può tener luogo della Convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il Concessionario s'impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La Convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei Registri Immobiliari a cura del Comune od a spese del Concessionario.

- (6) Vedi Legge 28.01.77 n° 10 - Decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica 31.01.78 n° 70/u B.U.R.A.S. n° 22/78 e Circolare dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica 20.03.78 n° 5/d B.U.R.A.S. n° 22/78;
- (7) Vedi comma 7, Art. 9 D. Leg.vo 22.07.96 n° 388;
- (8) Vedi Art. 4, comma 8 e 15 Legge 493/93 come sostituito dall'Art. 2, comma 60 Legge 662/96, Finanziaria 97;
- (9) D.M. LL.PP. n° 1404 del 01.04.68 e D.Leg.vo 30.04.92 n° 285, come modificato in D.P.R. 16.09.1996 n° 610
-

## **CAPITOLO II**

### **COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **ART. 009 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

Richiamato il combinato disposto di cui agli Artt. 32 35 L. 08.06.1990 n° 142, la Commissione Urbanistico-Edilizia comunale è composta da :

**A - Membri di diritto :**

- 1) dal Sindaco che la presiede; (1)
- 2) dall'Assessore all'Urbanistica;
- 3) dall'Ufficiale Sanitario.

**B - Membri elettivi designati dalla Giunta Municipale (da qui in poi G.M.) :**

- 5) da un minimo di due consiglieri comunali di cui uno espressione della minoranza;
- 6) da un tecnico laureato e da un tecnico diplomato;
- 7) da un agronomo; viene invitato quando vengono trattate pratiche inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza agraria;
- 8) da un geologo; viene invitato quando vengono trattati strumenti urbanistici generali ed esecutivi, concessioni riguardanti l'attività estrattiva, ecc.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Dirigente del Servi

I membri elettivi restano in carica per tutta la durata del mandato "sindacale".

I membri elettivi della Commissione Urbanistico-Edilizia possono esercitare la loro professione nel territorio comunale.

Il Commissario elettivo, che cessa dall'ufficio prima della scadenza del mandato, viene sostituito, sempre mediante nomina della G.M. ed il sostituto resta in carica fino al completamento del mandato per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

Ai membri sia elettivi che di diritto attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata dal Consiglio Comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Urbanistico-Edilizia comunale.

Il Sindaco nella qualità di Presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della G.M. la quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

La scadenza del termine di durata dei componenti non conduce alla decadenza dei medesimi, in quanto per il principio della prorogatio dei poteri, i titolari degli organi scaduti si considerano in carica fino alla nomina dei successori (C.Stato V 26.09.1964 n° 1063).

In particolare, la scadenza del mandato dei componenti non esime il Sindaco (Dirigente del Servizio) dall'osservanza dell'onere (quando necessario) di sentire la Commissione prima di emettere provvedimenti sulle licenze di costruzione (C.Stato V 22.06.1971 n° 580).

#### **ART. 010 - COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

La Commissione può esprimere parere al Dirigente del Servizio :

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Urbanistico Comunale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sulle richieste di Concessione ad eseguire le opere ed i lavori di cui all'Art. 4 e 4 bis;
- e) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'Art. 5 punto a) e per le altre autorizzazioni di cui al punto b) e seguenti qualora il Dirigente del Servizio lo ritenga necessario;
- f) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al P.U.C. ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la Concessione Edilizia;
- g) sul rinnovo di Concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- h) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico Comunale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
- i) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo Capo II - Capitolo III e IV - relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della Commissione Urbanistico - Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

#### **ART. 011 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

La Commissione Urbanistico - Edilizia si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il Presidente, su proposta del Dirigente del Servizio lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico - Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari oltre il Dirigente del Servizio.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel Verbale della Seduta.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 (trenta) giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo Art. 15.

Su ciascuna domanda di Concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione Urbanistico-Edilizia"; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico che le ha esaminate, che deve controfirmare anche il Verbale della Seduta unitamente al Segretario, al Presidente ed agli altri componenti.

Nel caso di parere discordi tra i commissari, nel verbale della Seduta deve essere riportata integralmente l'eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di Concessione dev'essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo (..... rinvio per acquisizione documentale), ciò dev'essere comunicato all'interessato per raccomandata entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'adunanza.

Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente, s'intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro sessanta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

---

## CAPO I

## CAPITOLO II

### NOTE :

#### (1)

..... La presidenza della Commissione Edilizia è generalmente attribuita al Sindaco.

Al proposito, si è sempre parlato del Presidente come di una figura con attribuzioni proprie e diverse rispetto a quelle degli altri componenti la Commissione Edilizia.

Anzi, solitamente si pensa al Presidente come ad un *primus inter pares*, cioè ad un componente con posizione di supremazia e di sovraordinazione rispetto agli altri componenti.

In realtà il Presidente della Commissione Edilizia, come il Presidente di ogni altro Organo Collegiale, è portatore d'interessi identici a quelli degli altri componenti.

Egli, in più è solo portatore di un interesse generale al funzionamento del Collegio.

Quest'ultimo interesse, che sembra connotare un diritto di supremazia del Presidente, non va peraltro confuso con le attribuzioni proprie del titolare di un organo monocratico.

In proposito, è significativo il raffronto tra il Presidente di un Organo Collegiale ed il Sindaco che è, da un lato, un organo monocratico con determinate funzioni e, dall'altro, Presidente di un Collegio (la Giunta).

In generale, si può dire che il Presidente della Commissione Edilizia ha il compito di attivare il



funzionamento della Commissione stessa convocandola, preparando l'ordine del giorno così come proposto dal Dirigente del Servizio Urbanistico-Edilizio, dirigendola ecc. e, di tendere alla mediazione degli interessi di cui sono portatori i singoli componenti, ai fini della predisposizione del parere.

In questo senso, il Presidente è anche portatore di un interesse proprio al funzionamento della Commissione.

Al voto del Presidente viene attribuito un maggiore valore rispetto a quello dei singoli componenti la Commissione : a parità di voti, prevarrebbe il suo.

E' prevista la presenza necessaria del Presidente alle Sedute della Commissione Edilizia.

Ove egli sia assente, è fatto obbligo all'organo collegiale, per la legittimità delle deliberazioni, di specificare le ragioni dell'impedimento o dell'assenza ed in caso di assenza del Presidente le Sedute sono presiedute dal Vice-Presidente e, qualora vi sia più di un Vice-Presidente, da quello più anziano di età.

---

### **CAPITOLO III**

#### **RICHIESTA ED ISTRUTTORIA**

##### **DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI**

###### **ART. 012 - RICHIESTA DI CONCESSIONE**

Richiamato il disposto di cui al comma 2, lett. f) dell'Art. 6 L. 15.05.1997 n° 127, le domande per ottenere la Concessione ad eseguire ed/o modificare le opere indicate all'Art. 4 e 4 bis vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e 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 è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) ed iscritto al rispettivo Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei Lavori che dev'essere un tecnico come sopra (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori).

Nella domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente :

- 1) 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;
- 2) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei Lavori, del costruttore, del capo cantiere e dell'assistente (..... lavori in economia) qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso d'inadempienza, di decadenza d'ufficio della Concessione;
- 3) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la Concessione se diversa dal richiedente;
- 4) la documentazione attestante che il richiedente la Concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.(1)

La domanda di Concessione dev'essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione ed il rilascio di copie.

### **ART. 013 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE**

Alla domanda di Concessione dev'essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati :

- 01)** corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 02)** planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m. 30 almeno, rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di Concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 03)** planimetria del lotto, 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 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;
- 04)** 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;
- 05)** 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. 30 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 06)** prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali ed alle più basse sistemazioni esterne;
- 07)** planimetria del lotto con l'impronta dell'edificato ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- 08)** 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 od alimentati da fonti energetiche alternative;(2)
- 09)** documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;(3)
- 10)** computo dei volumi previsti a verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale ed/od esecutivo vigente;
- 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;

- 12)** grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore ad 1:50, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto ed in scala non inferiore ad 1:1000 per quelli del n° 2, ad 1:200 per quelli del n° 4 ed ad 1:100 per quelli dei nn° 5,6, e 7.

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 quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche prevalgono le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative Concessioni, e nel caso la costruzione 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 ed approvato dall'Ufficio Sanitario.

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 ed/od autorizzazioni.

La domanda di Concessione dev'essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Soprintendenza alle Antichità e degli Uffici Regionali competenti ai sensi Art. 82 D.P.R. 24.07.1977 n° 616 (4), nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.(5)

Per le Concessioni convenzionate dev'essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente (6) previ accordi 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.

Per le Concessioni onerose dev'essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione.

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 esecuzione e delle relative garanzie.

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 essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di Concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

#### **ART. 014 - DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE**

Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui al precedente Art. 5, punto B, deve presentare al Dirigente del Servizio domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'Art. 5, punto A, le modalità di presentazione sono specificate nel Capo IV del presente Regolamento Edilizio.

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;

A corredo della domanda deve essere allegata :

- 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;
- 2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza e comunque opportuni elaborati progettuali a maggior chiarimento;
- 3) relazione illustrativa dettagliata, a firma di un Progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati od approvati ed ai Regolamenti Edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, 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);
- 4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi ed/o Nulla-Osta.

- 5) il Progettista abilitato deve, inoltre, emettere un Certificato di Collaudo Finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, assumendo a fini penali lo "status" d'esercente servizio di pubblica necessità ai sensi degli Artt. n° 359 e n° 481 del C.P..

Chiunque, inoltre, intenda avvalersi, in quanto ammissibile, del regime autorizzatorio mediante la "denuncia d'inizio attività per le opere di cui al punto c) Art. 5 delle presenti Norme, 20 (venti) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori a corredo della citata "denuncia" deve allegare i medesimi documenti di cui ai precedenti punti 3 e 5.

La "denuncia d'inizio attività" è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni 3 (tre), con l'obbligo per il denunciante di comunicare alla P.A. la data di ultimazione dei lavori.

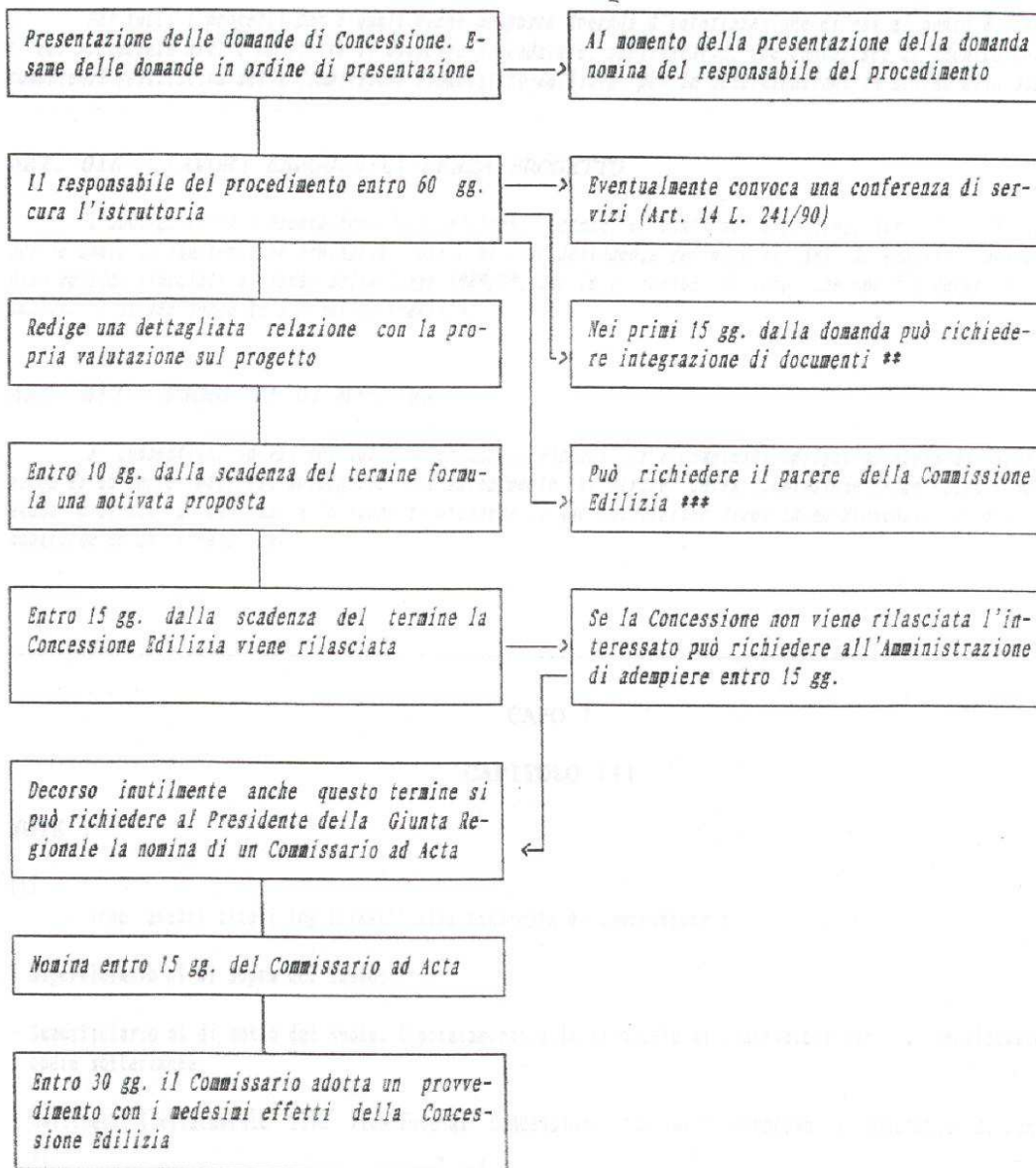
#### **ART. 015 - PRESENTAZIONE ED ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Per tutti i progetti per i quali viene proposta domanda di Concessione o di autorizzazione di cui al punto del precedente Art. 5 si attiva il disposto procedurale così come in Art. 4, commi 1/6, della Legge n° 493/93 come

sostituito dall'Art. 2, comma 60 della Legge n° 662/96 del collegato alla Finanziaria 1997 e qui di seguito riportato :

## **PROCEDURE PER L'OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

(Art. 4, commi 1/6 L. 493/93, come sostituito dall'Art. 2, comma 60 L. 662/96 - Finanziaria '97)



(\*\*) Il termine di 60 gg. decorre nuovamente per intero dal giorno della presentazione della domanda integrativa.

(\*\*\*) Qualora la Commissione non si esprima entro il termine globale fissato in 60 gg. il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta indicando al Dirigente del Servizio i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il Regolamento Edilizio Comunale determina i casi in cui il parere della Commissione, in ogni caso, non deve essere richiesto.

Per tutti i progetti per i quali viene proposta domanda d'autorizzazione di cui al punto B e seguenti del precedente Art. 5 si attiva il disposto procedurale, obbligatorio, che conferisce al Tecnico comunale competenza

sostitutiva della Commissione Urbanistico-Edilizia, per le determinazioni in ordine alla domanda.

#### **ART. 016 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO**

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti Artt. 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria, così come precedentemente definite all'Art. 2, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

#### **ART. 017 - PROGETTI DI MASSIMA**

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi od 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 ed/od integrazioni.

---

### **CAPO I**

#### **CAPITOLO III**

#### **NOTE :**

##### **(1)**

Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di Concessione :

- Superficiario al di sopra del suolo;
- Superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di Concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
- Enfiteuta, limitatamente alle richieste di Concessione per opere connesse al contratto di Enfiteu- Usufruttuario, limitatamente alle richieste d'autorizzazione o Concessione riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente Art. 2;
- Titolare del diritto d'uso (Art. 1021 C.C.) o del diritto d'abitazione (Art. 1022 C.C.) per le richieste d'autorizzazione o di Concessione di cui al punto precedente;
- Locatario, limitatamente alle richieste d'autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- Titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste d'autorizzazione o Concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'Art. 2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- Titolare d'altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste d'autorizzazione o Concessione, direttamente connesse a tale godimento;
- Rappresentante Legale, Rappresentante volontario e Mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

##### **(2)**

Vedi Art. 56 Legge 05.08.78, n° 457, riportato alla nota Art. 73.

(3)

Vedi Legge 30.04.76, n° 373; D.M. 10.03.77; D.P.R. 28.06.77, n° 1052.

(4)

Per l'attuazione della delega di cui all'Art. 1 della Legge 22.07.75, n° 382, vedi Art. 82 – Beni Ambientali - del D.P.R. 24.07.77, n° 616.

Si riportano di seguito gli Artt. 1 e 2 della Legge 26.09.39, n° 1497 (Protezioni delle bellezze naturali).

#### **"Articolo 1"**

Sono soggette alla presente Legge a causa del loro notevole interesse pubblico :

- 1 - le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- 2 - le ville, i giardini ed i parchi che, non contemplati dalle Leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
- 3 - i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- 4 - le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

#### **"Articolo 2"**

Delle cose di cui ai nn° 1 e 2 e delle località di cui ai nn° 3 e 4 del precedente Articolo sono compilati, Provincia per Provincia, due distinti elenchi.

La compilazione di detti elenchi è affidata ad una Commissione istituita in ciascuna Provincia con Decreto del Ministro per l'Educazione Nazionale (ora Ministri della Pubblica Istruzione).

La Commissione è presieduta da un delegato del Ministero dell'Educazione Nazionale scelto preferibilmente fra i membri del Consiglio Nazionale dell'Educazione, delle Scienze e delle Arti (ora Consiglio Superiore delle Antichità e delle Belle Arti), ed è composto :

- del (Regio) Soprintendente ai monumenti competente per sede;
  - del Presidente dell'Ente Provinciale per il Turismo o di un suo delegato;
- Fanno parte di diritto della Commissione :
- i Sindaci dei Comuni interessati;
  - i Rappresentanti delle categorie interessate.

Il Presidente della Commissione aggrega di volta in volta i singoli esperti in materia mineraria od un rappresentante della Milizia Nazionale (ora Corpo Forestale), od un artista designato dalla Confederazione Professionisti ed Artisti (ora Associazione Sindacale degli Artisti), a seconda della natura delle cose e località oggetto della presente Legge.

L'elenco delle località compilato, e ..... variante, di mano in mano che vi s'introduca sono pubblicati per un periodo di tre mesi all'Albo di tutti i Comuni interessati della Provincia, e depositati, oltretutto nelle Segreterie dei Comuni stessi, presso le sedi delle Unioni Provinciali ..... Omissis.

(5)

Al proposito vedi Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale Urbanistica, n° 5990 del 30.12.70.



(6)

Vedi Artt. 7 ed 8, Legge 28.01.77, n° 10 - Decreto Assessore Enti Locali Finanze ed Urbanistica 31.01.78 n° 72/u - (B.U.R.A.S. n° 7/78).

---

## **CAPITOLO IV**

### **RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI**

#### **ART. 018 - RILASCIO DELLE CONCESSIONI**

Il rilascio della Concessione da parte del Dirigente del Servizio, è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente (1), all'approvazione del programma pluriennale di attuazione (2) dello strumento urbanistico ed al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

La Concessione è rilasciata dal Dirigente del Servizio al proprietario dell'area od a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la Concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico - Edilizia, nei termini previsti ovvero entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, (gg. 60 dalla presentazione della domanda di Concessione) dell'Art. 4 della Legge n° 493 del 04.12.1993, il Dirigente del Servizio rilascia la Concessione Edilizia.

Decorso il termine indicato si applicano le disposizioni di cui all'Art. 16 della Legge n° 241 del 07.08.1990 di procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere (..... facoltà dell'Amministrazione richiedente).

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro 15 (quindici) giorni successivi all'adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene data analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa Concessione.

La Concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità, limitazioni.

Le condizioni apposte alla Concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto d'impegno unilaterale definito con il Comune.

L'eventuale dissenso del Dirigente del Servizio dal parere della Commissione Urbanistico - Edilizia dev'essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della Concessione, in essa dev'essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico - Edilizia.

In ogni caso la Concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistata dal Comune.

Dall'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.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della Concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere con motivata opposizione contro il rilascio della Concessione stessa previa domanda proposta nelle forme previste dal "diritto d'accesso".

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Dirigente del Servizio si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La Concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo ed/o del manufatto purché compri mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari. (3)

#### **ART. 019 - EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITA'**

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.

La Concessione è personale ed valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale intestata.

In caso di trasferimento della Concessione o dell'immobile, all'acquirente, agli eredi e agli aventi causa del titolare della Concessione stessa, è necessario un provvedimento di voltura su domanda del soggetto legittimato.

Detto provvedimento rappresenta un accertamento da parte del Dirigente del Servizio, del fatto oggettivo del subingresso di un nuovo soggetto nel rapporto giuridico posto in essere dalla originaria Concessione.

La voltura, pertanto, non dà luogo ad una nuova Concessione, ma accerta una semplice novazione soggettiva del rapporto.

Consiste, infatti, semplicemente nel cambiamento dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso, che rimane del tutto identico ed invariato.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la Concessione originaria.

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 leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla Concessione.

#### **ART. 020 - DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI**

La Concessione ha la durata di 3 (tre) anni e s'intende decaduta se entro un anno dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce, salvo condizioni particolari inserite nella Concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà Concessionario.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Dirigente del Servizio, su parere della

Commissione Urbanistico - Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà Concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di Concessione del Dirigente del Servizio, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato, in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati od ultimati, il Concessionario deve richiedere una nuova Concessione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle Concessioni 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 di inizio.

La Concessione Edilizia è irrevocabile (Art. 4, 6 comma L. 28.01.1977 n° 10).

La irrevocabilità della Concessione non esclude :

- a** - la decadenza per contrasto con nuove previsioni urbanistiche salvo che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro 3 (tre) anni dalla data (Art. 31 L. 1150/1942);
- b** - la decadenza per decorrenza del termini d'inizio o di ultimazione dei lavori;
- c** - l'annullamento, (per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva :ex nunc) da parte della stessa autorità che ha emanato l'atto;
- d** - l'annullamento da parte dell'autorità regionale gerarchicamente superiore, ex Art. 27 L. n° 1150/1942;
- e** - l'annullamento governativo ex Art. 6 T.U. Legge Comunale Provinciale 03.03.1934 n° 383 (ritenuto inammissibile da parte della dottrina, a seguito del trasferimento alle Regioni dei poteri di annullamento operato dal D.P.R. 15.01.1972 n° 08; ma riaffermato dal Consiglio di Stato Sez. II^, 21.05.1980 n° 923/76);
- f** - l'annullamento giurisdizionale.

#### **ART. 021 - DEROGHE**

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (4) e previa autorizzazione della G.M., sentita la Commissione Urbanistico - Edilizia, il Dirigente del Servizio può rilasciare Concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

#### **ART. 022 - MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI**

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Dirigente del Servizio le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Dirigente del Servizio sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, se necessario, ha sempre la facoltà d'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.

Le autorizzazioni s'intendono in tutti i casi accordate :

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune d'imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia d'attività ai sensi, del più volte citato, comma 7 Art. 6 del D.L. n° 388/96 è subordinata, comunque, alla medesima disciplina definita dalle norme Nazionali e Regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Concessione Edilizia.

#### **ART. 023 - RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI**

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Dirigente, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, 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.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

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 leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo, salva l'applicabilità del disposto sanzionatorio, nei casi previsti, del comma 12 Art. 9 del D.L. 22.07.1996 n° 388.

#### **ART. 024 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE OD AUTORIZZAZIONE**

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario, rilevando, comunque, il principio di carattere generale nel Diritto Amministrativo, secondo cui "tempus regit actum" alla stregua del quale deve essere adottata la normativa vigente al momento dell'emanazione dell'atto autorizzatorio o concessorio.

In uno è necessario verificare se ci si trovi in presenza di una fattispecie nuova, che pertanto richiede una nuova Concessione, ovvero a mutamenti (non sostanziali) della fattispecie già considerata, per i quali sufficiente una "variante" del provvedimento già ottenuto.

La variante costituisce un provvedimento confermativo della Concessione Edilizia presupposta, e sotto questo profilo ha carattere di provvedimento accessorio e non autonomo, sicché ad essa non sono applicabili le norme entrate in vigore successivamente al rilascio dell'originaria Concessione(Cons. Stato, Sez. IV<sup>a</sup>, 7 Giugno 1984, n° 438).

Perché sia concepibile una variante occorre, in termini generali, che le nuove opere risultino compatibili con il disegno globale ispiratore del progetto originario, e non apportatrici di modificazioni rilevanti (Cons. Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 23 Marzo 1985, n° 167). Conseguentemente consentono la concessione di una variante le modifiche quantitativamente e qualitativamente circoscritte, tali da non alterare le linee originarie dell'intervento edilizio o la sua identità sostanziale (Cons. Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 7 Luglio 1987, n° 463).

Sarà al contrario necessaria una nuova Concessione Edilizia (nella pratica spesso denominata "variante essenziale") tutte le volte che vengano mutate le caratteristiche funzionali e strutturali, interne od esterne, del fabbricato, così da realizzare un immobile nuovo (Cons. Stato Sez. V<sup>^</sup>, 10 Maggio 1988, n° 303).

A questo proposito, sono da considerare utili elementi di valutazione la superficie coperta, il perimetro, l'aumento del numero dei piani, la volumetria, le distanze dalle proprietà vicine (Cons. Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 14 Novembre 1980, n° 932 - Cons. Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 15 Febbraio 1980, n° 182).

Con riferimento alla volumetria, è stato affermato che la trasformazione dei volumi tecnici in volumi utili comporta la necessità di una nuova Concessione, anche se rimanga intatta la sagoma originale del fabbricato (Cons. Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 16 Aprile 1982, n° 281).

Similmente allorché le modifiche abbiano ad oggetto una diminuzione della volumetria, distribuita su una maggiore superficie, ed una diminuzione d'altezze, e tutte le volte che la riduzione sia così rilevante da attribuire all'edificio un carattere di novità (Cons. Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 8 Febbraio 1988, n° 52).

La Concessione in variante può comportare l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia (Cons. Stato, Sez. V<sup>^</sup>, 20 Novembre 1989, n° 738).

Con la determinazione del Dirigente del Servizio in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario ed in assenza di una determinazione del Dirigente del Servizio sul progetto di variante entro 60 (sessanta) giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, s'intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante s'intende accolta se il Dirigente del Servizio non si pronuncia entro 20 (venti) giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Dirigente del Servizio del loro inizio.

La presente norma di Regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 01.06.1939, n° 1089, e 29.6.1939, n° 1497.

#### **ART. 025 - RICORSO DEL RICHIEDENTE AL T.A.R.**

Il richiedente la Concessione od autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Dirigente del Servizio, relativa alla richiesta di Concessione od autorizzazione, entro e non oltre 60 (sessanta) gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

---

### **CAPO I**

#### **CAPITOLO IV**

#### **NOTE :**

(1)

Vedi Art. 9 Legge 28.01.1977, n° 10

(2)

Vedi Art. 13 Legge 28.01.1977, n° 10

(3)

Sull'argomento è opportuno confrontare la sentenza n° 285 del 09.11.76 Regione Sardegna di seguito riportata :

"Edilizia ed Urbanistica - Licenza di costruzione - Rilascio ad un o solo dei comproprietari – Legittimità.

"Legittimamente il Sindaco rilascia la licenza di costruzione ad uno dei comproprietari del manufatto da trasformare, il quale ne abbia dimostrato la disponibilità, senza tenere conto alcuno dell'opposizione, presentata da uno degli altri comproprietari al rilascio della licenza medesima".

(4)

Vedi Art. 3 Legge 21.12.1955, n° 1357, e successive modificazioni.

---

## **CAPITOLO V**

### **ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI**

#### **ART. 026 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE**

Prima dell'inizio dei lavori, almeno 10 (dieci) giorni prima, il titolare della Concessione Direttore dei Lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del detto Ufficio Tecnico) :

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti d'immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità d'immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

Entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso d'inutile decorso del suddetto termine, il Concessionario od il Direttore dei Lavori deve diffidare, con Raccomandata A.R., l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre 30 (trenta) giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della Concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Dirigente del Servizio il nominativo, la qualifica e la residenza del Costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di quest'ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Dirigente del Servizio entro 8 (otto) giorni.

Il titolare della Concessione od il Direttore dei Lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante Raccomandata A.R. al Sindaco ed all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi e per gli effetti del precedente Art. 21.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Dirigente del Servizio con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità delle Concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere che non si limitano all'impianto del cantiere, ma all'esecuzione degli scavi, di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto od in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

#### **ART. 027 - CONTROLLO COMUNALE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente (1) il Dirigente del Servizio, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita

un costante controllo sull'esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella Concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

La Concessione ed il relativo progetto approvato ed ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

#### **ART. 028 - INTERRUZIONE DEI LAVORI**

Nell'eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve avvisare il Dirigente del Servizio affinché questi, se è il caso, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

#### **ART. 029 - ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI**

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il Concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quant'altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il Concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante Raccomandata A.R., la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità ed/od agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di Concessione o di autorizzazione, s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

#### **ART. 030 - INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI**

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella Concessione e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.(2)

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informa il Ministro del LL.PP. tramite l'Ufficio Regionale competente a norma della Legge Urbanistica.(3)

#### **ART. 031 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile ed/od abitabile da parte del Dirigente del Servizio.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività commerciale od artigianale; l'abitabilità guarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della Concessione deve richiedere al Dirigente del Servizio con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori ed ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità ed/od abitabilità.(5)

Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti :

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;



- licenza d'uso del Genio Civile per le opere di cemento armato.(4)

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinata alle seguenti condizioni :

- a) che sia stata rilasciata dal Dirigente del Servizio regolare Concessione od autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla Concessione od autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori d'insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che sia prodotta dichiarazione per l'iscrizione al Catasto, ex Art. 3 D.P.R. 28.12.1994 n° 425, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione presso gli Uffici Catastali;
- h) che sia prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico Comunale e dall'Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda.

Tale termine può essere interrotto una sola volta, esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, purché si tratti di documenti che non siano già nella disponibilità della P.A. ed essa non possa acquisirli autonomamente.

In caso d'interruzione, il termine inizia nuovamente a decorrere dalla data di presentazione dei richiesti documenti integrativi.

Trascorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della domanda l'abitabilità s'intende attestata anche nel silenzio della P.A..

Nei successivi 180 (centootanta) giorni, comunque può essere ancora disposta un'ispezione e, qualora il riscontro fosse negativo, può essere formalmente la non abitabilità della costruzione.

Il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata, secondo le procedure indicate, dal Sindaco qualora non sussistano, come detto, impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di Concessione Governativa.

---

## CAPO I

## CAPITOLO V

**NOTE :**

- (1) Vedi Art. 32 Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni.
  - (2) Vedi Artt. 15 e 17 Legge 27.01.1977, n° 10.
  - (3) Vedi Art. 29 Legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni.
  - (4) Vedi Art. 4 Legge 05.02.1934, n° 313 e successive modificazioni.
  - (5) Vedi Art. 4, comma 10 Legge 04.12.1993, n° 493.
-

## **CAPITOLO VI**

### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative ad opere che interessano l'esterno delle costruzioni ed/o l'occupazione di suolo pubblico.

#### **ART. 032 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI**

Ogni cantiere è soggetto alle norme di sicurezza vigenti.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi nei modi e forme di cui al D. Leg.vo 14.08.1996 n° 494 concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale od una copia autenticata della Concessione e dei disegni progettuali e del Piano di Sicurezza, se necessario, di cui al comma 2 del presente Articolo.

#### **ART. 033 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.**

Durante i lavori, specie se di demolizione, dev'essere evitato al massimo il sollevamento di polveri mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dev'essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

#### **ART. 034 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

Il Concessionario, il Direttore dei Lavori ed il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra ed, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al precedente.

#### **ART. 035 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO**

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro od impedimento entro e non oltre 30 (trenta) giorni.

In caso d'inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

***CAPO SECONDO***

***PRESCRIZIONI  
IGIENICO-SANITARIE  
E COSTRUTTIVE***

## **CAPITOLO I**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE**

#### **ART. 036 - SALUBRITA' DEL TERRENO**

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

Se il terreno oggetto di edificazione è umido ed/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità provenga dalle fondazioni alle murature ed/o strutture sovrastanti.

#### **ART. 037 - ISOLAMENTO ALL'UMIDITA'**

Qualsiasi edificio dev'essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo Art. 47 come A1 ed S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante vespaio o solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo Art. 47 come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm., indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2 ed S1) risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, dev'essere previsto un'efficiente isolamento delle acque libere che circondi, i predetti locali per la parte interrata (manti impermeabili, vespai, intercapedini a rete ecc.).

Comunque il solaio dev'essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di Concessione od autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte od impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima dev'essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

#### **ART. 038 - ISOLAMENTO TERMICO**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo Art. 47 nelle categorie A ed S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate d'impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e dev'essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e d'uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

#### **ART. 039 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE**

In base ai contenuti della legislazione vigente (1) le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

##### **- Acque meteoriche :**

Comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

##### **- Acque nere :**

Comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

##### **- Acque luride :**

Sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

##### **- Acque inquinanti :**

Sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia d'inquinamenti.

#### **ART. 040 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE (2)**

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente Articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente Articolo, dev'essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride dev'essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti di cui al precedente Articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e

regolamentare.

In mancanza di rete fognante pubblica lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei Concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

Le acque luride, devono essere infatti convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e dev'essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m. 1.00 dalle murature perimetrali.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

#### **ART. 041 - RIFORMIMENTO IDRICO**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo Art. 47, come A1, A2 ed S1 dev'essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

L'impianto idrico dev'essere progettato in modo da garantire adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

#### **ART. 042 - IMPIANTO ELETTRICO (6)**

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo Art. 47 dev'essere dotata d'impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

#### **ART. 043 - ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI**

Tutti i locali classificati, nel successivo Art. 47 come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzato sui fornelli.

Tutti i locali classificati, nel successivo Art. 47, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati d'impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe ed i

camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m. 5.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.(3)

#### **ART. 044 - IMPIANTI SPECIALI**

Nei casi di adozione d'impianti di aerazione, riscaldamento oppure di aria condizionata, la cui esistenza dev'essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle recedenti per i locali di categoria A ed S.

Alla domanda di Concessione dev'essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della Concessione dev'essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione ed/od agibilità dei locali è subordinato al Collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti, se necessario per norma, deve essere richiesto il parere preventivo degli organi tecnici di controllo.

#### **ART. 045 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (4) ed iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione dei nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri ed iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione (5) possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione per che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

#### **ART. 046 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE**

Il Nulla-Osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti d'uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.



Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m. 5.00 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, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

---

## CAPO II

### CAPITOLO I

#### NOTE :

##### (1) - (2)

Vedi Legge 10.05.1976, n° 319 - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. n° 141 del 29.05.1976) e successive modificazioni ed integrazioni (D.L. 10.08.1976, n° 544 e Legge 08.10.1976, n° 690) nonché le Circolari 29.12.1976, n° 85 e 19.05.1977, n° 121 del Ministero LL.PP. relative all'applicazione delle Leggi e le Delibere 04.02.1977 (in particolare Allegati 4 e 5) e 13.05.1977 del Ministero LL.PP. - Comitato dei Ministri - Vedi anche l'ordinanza n° 8 del 20.06.1977 della Capitaneria di Porto del Compartimento Marittimo di Roma "Norme della Giunta e Circolari della Giunta, dell'Assessorato alla Sanità e dell'Assessorato ai LL.PP." relativi all'applicazione della Legge n° 319/76 sono stati raccolti e pubblicati sul Suppl. Ord. del B.U.R.A.S. n° 27 del 30.09.1977.

##### (3)

Vedi Legge 13.07.1966, n° 615 - Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico (G.U. n° 201 del 13.08.1966) e D.P.R. 20.10.1967, n° 1288 - Regolamento per l'esecuzione della Legge 13.07.1966, n° 615 limitatamente agli impianti termici (Suppl. G.U. n° 6 del 09.01.1968).

##### (4)

Vedi Artt. 216 e 217 del R.D. 27.07.1934, n° 1265 (Suppl. Ord. G.U. 09.08.1934, n° 186) - TU delle Leggi Sanitarie, e D.M. 23.12.1976, n° 9 relativo all'elenco delle industrie insalubri.  
Si riporta nel Volume II l'elenco delle industrie ricadenti nella prima classe.

##### (5)

Vedi Artt. 216 e 217 del R.D. 27.07.1934, n° 1265 (Suppl. Ord. G.U. 09.08.1934, n° 186) - TU delle Leggi Sanitarie ed il D.M. 23.12.1976 (G.U. 12.01.1977, n° 9) relativo all'elenco delle industrie considerate insalubri.

##### (6)

Vedi Legge 05.03.1990, n° 46 (Norme per la sicurezza degli impianti) ed il successivo D.P.R. del 06.12.1991, n° 447 - Regolamento d'attuazione .....

---

## **CAPITOLO II**

### **CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'**

#### **ART. 047 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

Sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie : A1 e A2.

La categoria A1 comprende :

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende :

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, ed S3.

#### **Il tipo S1 comprende :**

- i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

#### **Il tipo S2 comprende :**

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq. 12.00 di superficie o gli m. 8.00 di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;

- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

**Il tipo S3 comprende :**

- a) disimpegni inferiori a mq. 12.00;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5.00;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

**ART. 048 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

I locali devono avere le seguenti caratteristiche :

A) Altezze minime :

**1) Locali di categoria A1**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati A1 nel precedente Art. 47, non dev'essere inferiore a m. 2.70. (01)

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

**2) Locali di categoria A2**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente Art. 47 non dev'essere inferiore a m. 3.00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi ed/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile dev'essere portata a m. 4.50 salvo che i locali medesimi non siano dotati d'impianti speciali di aerazione od aria condizionata.

**3) Locali di categoria S**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto c), non dev'essere inferiore a m. 2.40, salvo quanto stabilito da leggi ed/o regolamenti specifici.(2)

I locali A1 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2.50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

**B) Superfici minime e caratteristiche**

### **1) Locali di categoria A1**

Tutti i locali di categoria A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9.00.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9.00 se per una persona e mq. 14.00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14.00.

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2.10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5.00 con il lato minimo non inferiore a m. 1.70.

In alloggi di modeste dimensioni od in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a mc. 15.00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a mc. 26.00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio dev'essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28.00, non inferiore a mq. 38.00, per due persone. (3)

### **2) Locali di categoria A2**

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi ed/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30.00.

### **3) Locali di categoria S**

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi ed/o regolamenti specifici.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio dev'essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici : vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto punti a), c) e d) nel precedente Art. 47, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina ed antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq. 1.20 e la larghezza minima m. 0.90.

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 1.50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1 almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m. 1.80x1.80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in materia da permettere la facile

utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte ed impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime m. 1.80x1.80.

I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente Art. 47 devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.(4)

### **C) Illuminazione e ventilazione**

Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre dev'essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%.

La superficie finestrata apribile non dev'essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 1.80 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi ed/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedii, salvo le centrali termiche.

Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non dev'essere inferiore ad 1/12 ed in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0.80.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati d'impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senz'aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

### **ART. 049 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI**

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto m. 1.60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A ed S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m. 2.00 sia al disotto che al disopra del soppalco.

#### **ART. 050 - PIANI SEMINTERRATI**

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1.45 il livello medio del marciapiede suddetto o della più sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli Articoli precedenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

#### **ART. 051 - PIANI INTERRATI**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto od in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A1 ed S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione del punto g), ed S3, a condizione però che ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, dev'essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

#### **ART. 052 - SOTTOTETTI**

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili ed/o non abitabili.

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2.00, lucernari d'illuminazione di superficie maggiore di mq. 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali dev'essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni superiori di quelle sopradette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabili di cui al precedente Art. 48 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non dev'essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a m. 0.50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura, oppure opportunamente isolato con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

## **ART. 053 - LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA**

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori ed a livello dell'ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di mq. 24.00; tale superficie deve essere aumentata di mq. 1.50 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m. 2.40, e rapporto minimo d'illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno od al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile Su dell'edificio, di cui al precedente Art. 3 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativo al costo di costruzione.

L'accesso ai sopradetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe ed/od ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte od impedito capacità motorie.

---

## **CAPO II**

### **CAPITOLO II**

#### **NOTE :**

**(1) - (2)**

Vedi D.M. 05.07.1975 ed Art. 43 Legge 05.08.1978, n° 457 (G.U. 19.08.1978, n° 213).

**(3)**

Vedi D.M. 06.07.1975 ed Artt. 27 e 28 Legge 30.03.1971, n° 118 - Conversione in Legge del D.L. 30.01.1971 n° 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili, e D.P.R. 27.04.1978, n° 384 (G.U. 22.07.1978, n° 204) - Regolamento d'attuazione dell'Art. 27 della Legge 30.03.1971, n° 118.

**(4)**

Vedi R.D. 27.07.1934, n° 1265 (Suppl. Ord. G.U. 09.08.1934, n° 186) - TU delle Leggi Sanitarie - Cap. VI, nonché l'Art. 17 D.P.R. 08.02.1954, n° 230.  
Vedi Circolare dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica del 20.03.1978, n° 2/a B.U.R.A.S. n° 22.

**(5)**

Vedi D.M. 05.07.1975.

---

### **CAPITOLO III**

#### **NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

##### **ART. 054 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI L'ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"**

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani od i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere all'eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte od impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che s'incontrano lungo i percorsi (giardini, risalti, dislivelli, scale ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte ecc.).

Il rilascio della Concessione, ovvero delle autorizzazioni da parte del Dirigente del Servizio, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici ed attrezzature, subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte del citato Dirigente ed eventualmente da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro da rispettare le norme di cui alla L. 09.01.1989 n° 13 ed al Regolamento d'attuazione di cui al D.M. LL.PP. 14.06.1989 come aggiornato per D.P.R. 24.07.1996 n° 503.

Il rilascio dell'autorizzazione d'agibilità ed/od abitabilità, nonché della licenza d'esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

A titolo d'indirizzo comportamentale verso ogni singola tipologia progettualmente da proporre si riporta sotto forma di elenco ed unificandole in un'unica trattazione, le indicazioni di cui alla norma citata.



AC	VS	AD			
		●	Unifamiliari e plurifamiliari privi di parti comuni		edifici residenziali
	●	●	unità immobiliari	plurifamiliari con non più di tre livelli fuoriterra	
○		○	parti comuni		
	●	●	unità immobiliari	plurifamiliari con più di tre livelli fuoriterra	
●			parti comuni		
●			5% alloggi in interventi di edilizia sovvenzionata con relativi posti auto in autorimesse		
●			spazi esterni alle residenze		
●			quota parte posti auto esterni		
●			strutture sociali		edifici non residenziali
	●	●	collocamento non obbligatorio	riunione o spettacolo e ristorazione	
●			collocamento obbligatorio		
	●	●	collocamento non obbligatorio	ricettivi e pararicettivi	
●			collocamento obbligatorio		
	●	●	edifici per il culto		
	●	●	collocamento non obbligatorio	altri luoghi aperti al pubblico	
●			collocamento obbligatorio		
		●	collocamento non obbligatorio	luoghi di lavoro non aperti al pubblico	
●			collocamento obbligatorio		
●			spazi esterni		
●			quota parte posti auto esterni		
●			quota parte dei posti in eventuali autorimesse negli edifici aperti al pubblico		

AC : accessibile VS: visitabile AD: adattabile

○ deroga all'installazione dell'ascensore (accessibilità) e possibilità di installare nel tempo meccanismi di sollevamento (adattabilità)

AC			
<input checked="" type="radio"/>	percorso esterno		criteri per garantire la visitabilità dei <b>luoghi aperti al pubblico non compresi nelle precedenti categorie</b>
<input checked="" type="radio"/>	accessibilità agli spazi di relazione	locali con superficie inferiore ai 250 mq.	
<input checked="" type="radio"/>	non obbligatorio Wc accessibile		
<input checked="" type="radio"/>	accessibilità agli spazi di relazione	locali con superficie superiore ai 250 mq.	
<input checked="" type="radio"/>	obbligatorio Wc accessibile		
<input checked="" type="radio"/>	quota parte posti auto esterni (1 ogni 50)		
<input checked="" type="radio"/>	quota parte box in autorimesse (1 ogni 50)		
<input checked="" type="radio"/>	percorso esterno		criteri per garantire la accessibilità dei <b>luoghi di lavoro soggetti al collocamento obbligatorio</b>
<input checked="" type="radio"/>	tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi, un wc per ogni nucleo di servizi, le mense, gli spogliatoi, i luoghi ricreativi e tutti i servizi di pertinenza		
<input checked="" type="radio"/>	quota parte posti auto esterni (1 ogni 50)		
<input checked="" type="radio"/>	se aperti al pubblico: quota parte box in autorimesse (1 ogni 50)		
<input checked="" type="radio"/>	quota parte posti auto esterni (1 ogni 50)		
<input checked="" type="radio"/>	percorso esterno		criteri per garantire la accessibilità delle <b>strutture sociali</b>
<input checked="" type="radio"/>	tutte le parti del complesso. Per i bagni basta che ne sia accessibile 1 per ogni livello		
<input checked="" type="radio"/>	quota parte posti auto esterni (1 ogni 50)		
<input checked="" type="radio"/>	quota parte box in autorimesse (1 ogni 50)		
<input checked="" type="radio"/>	percorso esterno		criteri per i <b>luoghi di lavoro non aperti al pubblico</b>
<input type="radio"/>	gli edifici devono essere semplicemente adattabili		
<input checked="" type="radio"/>	quota parte posti auto esterni (1 ogni 50)		



AC			
●	percorso esterno		criteri per garantire la visitabilità dei luoghi per riunioni, spettacoli, ristorazione
●	accesso ad almeno una zona della sala da riunione, spettacolo o ristorazione		
●	2 posti riservati ogni 400 e 2 spazi liberi ogni 400 posti	sala da riunione o spettacolo	
●	servizio igienico, palco, palcoscenico, camerino e relativo wc		
●	uno spazio nella sala		
●	almeno un wc		
●	quota parte posti auto esterni (1 ogni 50)		
●	quota parte box in autorimesse (1 ogni 50)		
●	percorso esterno		criteri per garantire la visitabilità delle strutture ricettive
●	2 stanze ogni 40	alberghi e pensioni	
●	WC esterno se le stanze accessibili non lo hanno		
●	5% delle superfici con min. 2 unità	campeggi e villaggi turistici	
●	parti comuni		
●	quota parte posti auto esterni (1 ogni 50)		
●	quota parte box in autorimesse (1 ogni 50)		
●	percorso esterno		criteri per garantire la visitabilità dei luoghi di culto
●	zona della sala per le funzioni religiose		
●	quota parte posti auto esterni (1 ogni 50)		
●	quota parte box in autorimesse (1 ogni 50)		

## **CAPITOLO IV**

### **PRESCRIZIONI VARIE**

#### **ART. 055 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente (1) in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

#### **ART. 056 - ELEMENTI AGGETTANTI**

- Nessun aggetto maggiore di cm. 10 può essere ammesso al di sotto della quota di m. 4.50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.
- Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiede tali aggetti non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m. 2.20.
- Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.
- Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a m. 6.00.
- La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 3.00 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima dev'essere portata a m. 4.50.
- Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 0.80 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 20 dal filo esterno del marciapiede rialzato per viabilità con larghezza pari o maggiore di m. 6.00 e di oltre m. 1.10 per viabilità con larghezza pari o maggiore di m. 8.00 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 30 dal filo esterno del marciapiede.
- I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12.00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
- Qualsiasi aggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, qualora eccedano m. 1.30 si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale ed/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

#### **ART. 057 - ZOCCOLATURE**

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche od ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte del Dirigente del Servizio sentita, eventualmente, la Commissione Urbanistico-Edilizia, circa

speciali rivestimenti o zoccolature.

#### **ART. 058 - INTERCAPEDINI**

Nel caso d'intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore ad 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

#### **ART. 059 - COPERTURE**

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

I pluviali, nella parte basamentale, esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 2.00.

Sulle coperture ammessa, previa autorizzazione, l'installazione d'impianti per la captazione di energia alternativa.

#### **ART. 060 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI ED USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso di locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m. 2.00.

#### **ART. 061 - MARCIAPIEDI E PORTICATI**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0.30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm. 10.

#### **ART. 062 - RECINZIONI**

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico ed alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

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.

Il Dirigente del Servizio può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **ART. 063 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO**

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario ed/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Sindaco ed agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Dirigente del Servizio, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, od a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Dirigente del Servizio provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela dell'incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente (3) e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

---

## **CAPO II**

### **CAPITOLO IV**

#### **NOTE :**

(1)

Vedi :

- a) R.D. 16.11.1939, n° 2228 (Suppl. G.U. n° 92 del 18.04.1940) - Norme per l'accettazione dei leganti idraulici;
- b) R.D. 16.11.1939, n° 2229 (Suppl. G.U. n° 92 del 18.04.1940) - Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- c) R.D. 16.04.1939, n° 2230 (Suppl. G.U. n° 92 del 18.04.1940) - Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico;
- d) R.D. 16.11.1939, n° 2231 (Suppl. G.U. n° 92 del 18.04.1940) - Norme per l'accettazione delle calci;
- e) R.D. 16.11.1939, n° 2232 (Suppl. G.U. n° 92 del 18.04.1940) - Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione;
- f) R.D. 16.11.1939, n° 2233 (Suppl. G.U. n° 92 del 18.04.1940) - Norme per l'accettazione dei materiali laterizi;
- g) R.D. 16.11.1939, n° 2234 (Suppl. G.U. n° 92 del 18.04.1940) - Norme per l'accettazione dei materiali per la pavimentazione;
- h) R.D. 16.11.1939, n° 2235 (Suppl. G.U. n° 92 del 18.04.1940) - Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie;

- i) Legge 05.11.1971, n° 1086 (G.U. n° 321 del 21.12.1971) - Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica.

(2)

Vedi Legge 26.11.1962, n° 1684 (Suppl. Ord. N° 1 G.U. 22.12.1962, n° 326) - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per zone sismiche e Legge 03.02.1974, n° 64 (G.U. 21.03.1974, n° 76) - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche - D.M. 03.03.1975 (Suppl. Ord. G.U. 08.04.1975, n° 93) - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

(3)

Vedi Art. 1, n° 3 TU 26.06.1924, n° 1058.

---

## **CAPITOLO V**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO**

#### **ART. 064 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

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 ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nelle modificazioni 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 materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda, per essi, una loro sistemazione che s'inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

#### **ART. 065 – CAMPIONATURE**

E' facoltà del Dirigente del Servizio richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure d'interesse ambientale o paesistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella Concessione Edilizia.

#### **ART. 066 - ARREDO URBANO**

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 Dirigente del Servizio.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la 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.

E' tassativamente vietata ogni opera od iscrizione che nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, od il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Dirigente del Servizio Urbanistico-Edilizio potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Dirigente del Servizio ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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.

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Dirigente del Servizio 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.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela od in frangia, che scendano al disotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, non nuocia al decoro della località alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma od interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Dirigente del Servizio e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione d'immobili, il Dirigente del Servizio potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, od effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

#### **ART. 067 - RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO**

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi d'interesse archeologico, artistico, storico, ecc. il Proprietario,



Il Direttore dei Lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Dirigente del Servizio, il quale tenuto a fare sorvegliare il cantiere ed a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

#### **ART. 068 - ZONE VERDI E PARCHI**

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione, specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente, della stessa essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione dev'essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **ART. 069 - SERVITU' PUBBLICHE**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati :

- a) tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento ed individuazione d'idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno nè rimuoverle, nè sottrarle alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorità Comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle od altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà darne avviso della loro esistenza al Dirigente del Servizio, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione od ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

## **CAPITOLO VI DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E LE ATTREZZATURE RURALI (1)**

### **ART. 070 - NORME EDILIZIE**

Si applicano alle abitazioni rurali, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente Capitolo.

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m. 0.30 almeno, rispetto al piano di campagna od a quello di cortile, e m. 0.60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni dev'essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1.20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente Art. 48.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Dirigente del Servizio, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

### **ART. 071 - NORME IGIENICHE**

Ogni abitazione rurale dev'essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile approvvigionarsi d'acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna dev'essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

In assenza di acquedotto la potabilità dev'essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente Art. 41.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio dev'essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente Art. 47 e dotato dei seguenti impianti igienici : vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente Art. 40.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità d'inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.

A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

#### **ART. 072 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni ed opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.)

L'Amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente (2) incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni realizzate in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

#### **ART. 073 - MANUTENZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente Art. 64 le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

#### **ART. 074 - STALLE E CONCIMAIE**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc., non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente (3) a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti Statali e Regionali vigenti(4) al riguardo ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche ed idonee al tipo d'allevamento.

Il pavimento delle stalle deve essere costruito con materiale impermeabile e munito di scolì.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o comunque, smaltite nel rispetto della specifica normativa vigente.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2.00 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti Statali e Regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno m. 25.00.

---

## **CAPO II**

### **CAPITOLO VI**

#### **NOTE :**

(1)

Vedi R.D. 27.07.1934, n° 1265 (Suppl. Ord. G.U. 09.08.1934, n° 186) - Testo Unico delle Leggi Sanitarie - Capitolo IV e VI in particolare.

(2)

Vedi Artt. 26 e 56 Legge 03.08.1978, n° 457 (G.U. n° 231 del 19.08.1978) di seguito riportati :

#### **ART. 26**

#### **EDILIZIA URBANA**

Al fine di migliorare le condizioni di vita nelle campagne, è concesso un concorso nel pagamento degli interessi sui mutui e sugli interessi di preammortamento concessi dagli Istituti e dalle Sezioni di Credito Fondiario ed Edilizio e dagli Istituti e dalle Sezioni di Credito Agrario e di miglioramento anche in deroga alle norme legislative e statutarie che ne regola l'attività, per la costruzione, l'ampliamento od il riattamento di fabbricati rurali ad uso di abitazione di coltivatori diretti, proprietari od affittuari, mezzadri o coloni e d'imprenditori a titolo principale, a condizione che gli stessi vi risiedano da almeno cinque anni, esercitando l'attività agricola ed a condizione che nessun membro convivente del nucleo familiare abbia altra abitazione rurale in proprietà nel territorio Comunale o nei Comuni contermini e che il reddito complessivo del nucleo familiare, determinato ai sensi del precedente Art. 20, non sia superiore a lire 10 milioni.

I benefici predetti sono attribuiti secondo le priorità stabilite dalle Leggi regionali.

Tali mutui, di durata massima quindicennale, oltre al periodo di preammortamento, sono concessi dagli Istituti predetti per un importo massimo di lire 24 milioni.

Il concorso nel pagamento degli interessi previsto dal primo comma viene concesso agli Istituti di Credito per consentire loro di praticare, a favore dei mutuatari, sia nel periodo di preammortamento sia nel periodo di ammortamento, i tassi agevolati stabiliti nel successivo comma e viene determinato nella misura pari alla differenza tra le rate di preammortamento ed ammortamento, calcolate al tasso di riferimento determinato con Decreto del Ministero del Tesoro, e le rate di preammortamento ed ammortamento calcolate al tasso agevolato.

I tassi agevolati sono stabiliti nella misura del 6% per i coltivatori diretti e dell'8% per gli imprenditori agricoli a titolo principale, ridotti rispettivamente al 4% ed al 6% per i territori di cui alla Legge 3 Dicembre 1971, n° 1102, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Comitato per l'Edilizia Residenziale sulla base delle direttive emesse ai sensi degli Artt. 2 e 3 della presente Legge provvede al riparto tra le Regioni dei fondi destinati agli interventi previsti dal presente Articolo nonché alla determinazione della quota da destinare all'ampliamento ed al riattamento delle abitazioni.

## **ART. 56**

### **FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE**

Nella concessione di contributi pubblici per la costruzione di edifici residenziali sarà data la preferenza agli interventi che prevedono l'installazione d'impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda alimentati da fonti energetiche non tradizionali.

Per i predetti interventi il Comitato per l'Edilizia Residenziale può stabilire una elevazione del limite massimo dei costi ammissibili di cui alla lettera n) del precedente Art. 3.

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente Legge, il Comitato per l'Edilizia Residenziale provveder a formare un elenco, da aggiornare ogni biennio, delle fonti energetiche da considerarsi non tradizionali ai fini dell'applicazione del precedente comma, con l'osservanza delle norme contro l'inquinamento.

### **Omissis**

Vedi Art. 100, R.D. 03.02.1901, n° 45, relativo alle norme sulla Sanità Pubblica.

Vedi Artt. 106/108, R.D. 19.07.1906, n° 466.

**(3)**

Vedi D.L. n° 1404 del 01.04.1968 (G.U. n° 96 del 13.02.1968) - Distanze minime e protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati, di cui all'Art. 19 della Legge 06.08.1967, n° 765, come integrato dal D.- L.vo del 30.04.1992, n° 285 e relativo al regolamento d'attuazione in D.P.R. del 16.12.1992, n° 495 come modificato in D.P.R. 16.09.1996 n° 610.

**(4)**

Vedi R.D. 27.07.1934, n° 1265, Cap. VI (G.U. n° 186 del 09.08.1934) - Testo Unico delle Leggi Sanitarie.

Vedi anche Circolare dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica del 20.03.1978 n° 2/a (B.U.R.A.S. n° 22/78).

---

***CAPO TERZO***

***CONCESSIONI CON  
ATTO D'OBBLIGO***

**CAPITOLO I**  
**DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE**  
**DELLE CAVE E TORBIERE**

**ART. 075 - MODALITA' PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE**

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a Concessione con atto d'obbligo di cui al precedente 4/bis.

**ART. 076 - DOMANDA DI CONCESSIONE**

La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere :

- a) l'impegno di osservare le norme dello Strumento Urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune ed al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente; (1)
- d) il nominativo del direttore della cava.

**ART. 077 - DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA**

A corredo della domanda per ottenere la Concessione dev'essere allegata la seguente documentazione :

- A) Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che dev'essere composto dai seguenti elaborati :
- 1 - planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, scala 1:10.000 1:5.000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area d'intervento ed agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;
  - 2 - estratto autentico di mappa, scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
  - 3 - planimetria dello stato di fatto, non inferiore ad 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava ed il restante territorio;
  - 4 - inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in non inferiore ad 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
  - 5 - piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 1:2.000, estesa all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
  - 6 - progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con la indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione ed alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.

C) Lo schema di atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda :

- a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;
- b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzellamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
- c) il termine entro il quale dev'essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);
- d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

#### **ART. 078 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

Per le Concessioni di cui al presente Capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente Art. 18.

Il Dirigente del Servizio rilascia la Concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

#### **ART. 079 - DECADENZA IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA COLTIVAZIONE**

Nel caso d'interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di 75 tempo superiore a 2 (due) anni, Concessione s'intende decaduta.

#### **ART. 080 - CAVE E TORBIERE ESISTENTI**

Per le torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di Concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente Capitolo.

---

### **CAPO III**

#### **CAPITOLO I**

#### **NOTE :**

(1)

Vedi D.P.R. 09.04.1959, n° 128, Art. 28 (Suppl. Ord. G.U. 11.04.1959, n° 87) - Norme di pulizia delle miniere e delle cave.

---



***CAPO QUARTO***

***OPERE SOGGETTE  
AD AUTORIZZAZIONE***

## **CAPITOLO I**

### **LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO**

#### **ART. 081 - SIGNIFICATO DI LOTTIZZAZIONE (1)**

Sono lottizzazioni di terreno :

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- c) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- d) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli od all'accessibilità di edifici legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola Concessione, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di Concessione Edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole Concessioni si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

#### **ART. 082 - NULLITA' DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente (2) sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione : "l'acquirente a conoscenza che il terreno acquistato non compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

#### **ART. 083 - REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE**

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da Architetti o da Ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

#### **ART. 084 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE**

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dell'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Dirigente del Servizio progetti di piani esecutivi convenzionati con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti :

- A) Il progetto, in quattro copie, composto dei seguenti elaborati tecnici :

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati :
  - le analisi e le ricerche svolte;
  - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- 2) La planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) La planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi :
  - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità ed ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
- 4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione estratto autentico, in scala 1:2.000 1:1.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 7) Le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
- 8) La planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.
- B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario od i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e s'impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

## **ART. 085 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI**

La convenzione deve prevedere essenzialmente :

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente(3) ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente(4) e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini d'inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano d'intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

## **ART. 086 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E SUA VALIDITA'**

Il Dirigente del Servizio, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento od il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio Comunale.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente(5) il Nulla-Osta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario od i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, trascritta a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il Dirigente del Servizio rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

## **ART. 087 - MODALITA' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DIVIETO DI COMPENSAZIONE**

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di Concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione seconda

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i Concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche ed eventualmente del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

#### **ART. 088 - CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI**

Per la domanda ed il rilascio delle Concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Capo I del presente Regolamento.

#### **ART. 089 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE**

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli allacciamenti, il lottizzante tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato, con la convenzione, ad eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati come previsto dall'Art. 4 del presente Regolamento.

Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

#### **ART. 090 - VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI**

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni; può convenirsi anche un termine più breve.

#### **ART. 091 - PENALITA' PER INADEMPIENZE - SVINCOLI DELLA CAUZIONE**

Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all' 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Dirigente del Servizio e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Dirigente del Servizio, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### **ART. 092 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDILIZIO**

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla

presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente Art. 89, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa vigente(6) dall'approvazione del programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente Articolo, il Dirigente del Servizio invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 (sessanta) giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Dirigente del Servizio provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica.

In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Dirigente del Servizio ha la facoltà variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti Articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede all'espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Dirigente del Servizio ha la facoltà, altresì, d'invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

---

## **CAPO IV**

### **CAPITOLO I**

#### **NOTE :**

- (1) Vedi Circolare Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale Urbanistica, n° 3210, del 28.10.1977.
- (2) Vedi Art. 8, Legge 06.08.1967, n° 765 (G.U. n° 218 del 31.08.1967).
- (3) - (4) Vedi Artt. 5/11, Legge 28.01.1977, n° 10.  
Vedi B.U.R.A.S. del 20.02.1978 n° 7 (Tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione).  
Vedi B.U.R.A.S. del 02.05.1978 n° 19 - Legge Regionale 28.04.1978 n°30.
- (5) Vedi Art. 8, Legge 06.08.1967, n° 765 (G.U. n° 218 del 31.08.1967).

(6)

Vedi Art. 13 Legge 28.01.1977 n° 10 - Legge Regionale Sarda del 28.04.1978 n° 30.

---

## **CAPITOLO II**

### **DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

#### **ART. 093 - CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI**

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle seguenti zone :

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del D.M. 01.04.1968 e del D. Leg.vo del 30.04.1992, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m. 20.00;
- in un raggio di m. 200 dalle opere vincolate ai sensi della Legge 01.06.1939 n° 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m. 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e pozzi pubblici di acqua potabile;
- ad una distanza inferiore a m. 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

Il rilascio dell'autorizzazione comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Dirigente del Servizio può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

#### **ART. 094 - SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO**

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulottes e di veicoli attrezzati per il pernottamento dev'essere autorizzata dal Dirigente del Servizio ed avvenire su suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di 30 (trenta) giorni; dopo tale periodo le roulottes ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso d'inadempienza il Dirigente del Servizio può disporre la rimozione del veicolo.

Durante la sosta le roulottes o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

#### **ART. 095 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari od adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o

similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente del Servizio, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto d'impegno a rimuovere od a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Dirigente del Servizio può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione urbanistico-edilizia.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme eventuali in essi espressamente previste, e secondo quanto nel precedente Capo II, Capitolo I.

#### **ART. 096 - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI**

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar ecc.).

Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare visibilità per la circolazione veicolare ed ostacolare la percezione della segnaletica stradale e delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m. 1.50.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m. 2.00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq. 6.00 l'altezza massima totale non può superare i m. 3.00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni od attrezzature di servizio.

Nel caso d'installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla



struttura precaria e relative pertinenze può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

#### **ART. 097 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE**

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa od accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Dirigente del Servizio e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale Sanitario Comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente del Servizio può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ART. 098 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Dirigente del Servizio, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Il Dirigente del Servizio, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche od aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente del Servizio, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Dirigente del Servizio può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, per, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, 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.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Dirigente del Servizio può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati qui di seguito :

- a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti od adiacenti, per evitare infiltrazioni di acque meteoriche provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;
- b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
- c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante od in conseguenza del traffico veicolare;
- d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Dirigente del Servizio al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal citato Dirigente sentito il Tecnico comunale;

#### **ART. 099 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE**

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Dirigente del Servizio, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

#### **ART. 100 - ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI**

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Dirigente del Servizio, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario Comunale.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un Tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

#### **ART. 101 - TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE**

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Dirigente del Servizio, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o Nulla-Osta di altri organi Statali e Regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il

razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendono sfruttare, eseguito da un Tecnico designato dal Comune ed a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un Tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi ed i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione ed all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.<sup>(1)</sup>

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni :

- 1) permettere l'attingimento di acqua dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.
- 3) L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa e revocata a giudizio insindacabile del Dirigente del Servizio, sentito l'Ufficiale Sanitario Comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa della diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali od industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà disporre l'istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento dell'eventuali acque minerali e termali è soggetta a concessione con atto d'obbligo, di cui al precedente Art. 4/bis.

## **ART. 102 - TAGLIO DEI BOSCHI**

Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dai competenti Organi Regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione ed all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento ed allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

### **ART. 103 - APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU STRADE ED AREE PUBBLICHE**

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Dirigente del Servizio, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione ed allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza od in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

### **ART. 104 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA**

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del Dirigente del Servizio, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento od altro.

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.

---

## **CAPO IV**

## **CAPITOLO II**

### **NOTE :**

(1)

Vedi al riguardo, Legge 10.05.1976, n° 319 (G.U. n° 141 del 29.05.1976) - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, e successive modifiche ed integrazioni, nonché le Circolari 29.12.1976, n° 85, e 19.05.1977, n° 121 del Ministero dei LL.PP. relative alle sue applicazioni.

---

***CAPO QUINTO***  
***DISPOSIZIONI FINALI***  
***E TRANSITORIE***

## **CAPITOLO I**

### **CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI**

#### **ART. 105 - ATTIVITA' DI VIGILANZA - ORGANO COMPETENTE E MODALITA'**

Ai sensi della legislazione vigente(1) il Dirigente del Servizio esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio Comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione(2), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione ed/od autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Dirigente del Servizio può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari ed agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario ed/o richiedente, dal Direttore dei Lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

#### **ART. 106 - PROVVEDIMENTI**

Nel caso risultino irregolarità od illegittimità, il Dirigente del Servizio ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Dirigente del Servizio non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere :

- 1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Dirigente del Servizio con ordinanza :
  - a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla Concessione;
  - b) nel caso di opere eseguite in assenza di Concessione;
  - c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici od ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
  - d) in caso di annullamento della Concessione;
  - e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla Concessione;
- 2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 (sessanta) giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla Concessione od in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente (3);
- 3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica :

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla Concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza della Concessione;

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco previa motivata relazione del Dirigente del Servizio, vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato.

Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al T.A.R. - Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

- 4) l'acquisizione gratuita al Demanio dello Stato od al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla Concessione od in assenza della stessa;
- 5) la sanzione pecuniaria :
  - a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale, nel caso di annullamento della Concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio Tecnico è notificata, alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
  - b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla Concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
  - c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla Concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti Territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la Concessione.

Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità ed/od agibilità

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali od Organi da esse dipendenti il Dirigente del Servizio ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente(4) e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di Concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della Concessione.

L'inosservanza di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

#### **ART. 107 - SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente(5) e dal presente Regolamento comporta :

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

#### **ART. 108 - SANZIONI PENALI**

Fermi i provvedimenti e sanzioni amministrative previsti dai precedenti Artt. 106 e 107 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente(6), in quanto applicabile, dal presente Regolamento Edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla Concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità assenza della Concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative. (7)

#### **ART. 109 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI**

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli Articoli precedenti, le opere iniziate senza Concessione od in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di Concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti nè dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve per riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

#### **ART. 110 - DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

#### **ART. 111 - CONTRAVVENZIONI**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini Art. 106 e seguenti del T.U. della Legge Comunale Provinciale 3/3/1934, n° 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

L'inosservanza alla norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'Art. 344 delle Leggi Sanitarie 27/7/1938, n° 1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

---

### **CAPO V**

### **CAPITOLO I**

#### **NOTE :**

(1)

Vedi Articolo 32 Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni ed Articolo 15 Legge 28 Gennaio 1977, n° 10 - Norme per l'edificabilità dei suoli, e per quanto qui importa Articolo 6, comma 2 lettera f) L. 15 Maggio 1997 n° 127 (Suppl. Ord. G.U. 17 Maggio 1997 n° 113).



- (2) Nel caso il Comune sia obbligato alla redazione di tale strumento.
  - (3) Vedi R.D. n° 639 del 14.04.1910.
  - (4) Vedi Art. 29 Legge Urbanistica 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
  - (5) Vedi Art. 15 Legge 28.01.1977, n° 10 - Norme per l'edificabilità dei suoli.
  - (6) Vedi Legge Urbanistica 17.08.1942, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e Legge 28.01.1977, n° 10 - Norme per l'edificabilità dei suoli.
  - (7) Vedi Art. 17, Legge 28.01.1977, n° 10 - Norme per l'edificabilità dei suoli.
-

## **CAPITOLO II**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **ART. 112 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI**

Nei fabbricati esistenti, entro 2 (due) anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro 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 inagibile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

#### **ART. 113 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI**

Il Dirigente del Servizio, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'Autorità Urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazione.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, 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.

#### **ART. 114 - OPERE GIA' CONCESSE OD AUTORIZZATE**

Le opere ed i lavori già concessi od autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazione precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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. 115 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Nelle more di approvazione dello Strumento Urbanistico Comunale, la Concessione può essere rilasciata dal Dirigente del Servizio, su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, per gli interventi previsti in zone dove è ammessa la singola concessione ed in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente (c.f.r. Legge 3 Novembre 1952, 1902 modificata dalla Legge 21 Dicembre 1955 n° 1357 e dalla Legge 05 Luglio 1966 n° 507).

..... "A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani regolatori generali e particolareggiati, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione (esecutività delibera C.C.), il Sindaco (il Dirigente del Servizio) su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale può provvedimento motivato da notificare al richiedente sospendere ogni determinazione sulle domande di licenza di

costruzione (Concessione ..... ) di cui all'Art. 31 della L. 17.08.1942 n° 1150, quando riconosca che le domande siano in contrasto con il piano adottato ..... Omissis ....."

#### **ART. 116 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA COMUNALE**

Nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente Art. 9.

#### **ART. 117 - NORME ABROGATE**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

#### **ART. 118 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi Regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune ed entrerà in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione, e da tale data s'intendono abrogate tutte le disposizioni ed i regolamenti comunali precedentemente emanati in materia.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali e speciali in materia d'Urbanistica, Edilizia, Igiene, Istruzione e Tutela del patrimonio paesistico e monumentale.