

**COMUNE DI SANT'ALFIO**

\*\*\*

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**TITOLO PRIMO  
DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI**

**Art. 1 Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

Qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, è soggetta alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento a seguito dell'approvazione dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

**Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge**

L. 17 agosto 1942 n. 1150, art. 33 - L. 06 agosto 1967, n. 765 - L. 19 novembre 1968, n. 1187 - L. 01 giugno 1971, n. 291

L.R. 31 marzo 1972, n. 19 - L.R. 26 maggio 1973, n. 21 - L.R. 27 dicembre 1978, n. 71  
C. 25 settembre 1998, n. 2

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia. In caso di discordanza tra norme del presente regolamento edilizio e disposizioni legislative, quest'ultime sono prevalenti.

## CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

### Art. 3 **Attribuzioni della Commissione edilizia.**

La Commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia edilizia ed urbanistica. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti la Commissione Edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e al rispetto delle procedure per il rilascio dei provvedimenti e del presente R.E., P.R.G. vigente e di ogni altra norma o regolamento vigente.

Sulla scorta dell'istruttoria e della proposta di parere degli Uffici competenti, la C.E.C. esprime parere su:

- circa la legittimità dei progetti e degli interventi nei confronti del regolamento edilizio, dei piani urbanistici generali, dei programmi pluriennali di attuazione degli stessi, di altri eventuali piani urbanistici attuativi, di tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate dallo Stato e dalla Regione in materia di edilizia, urbanistica, di tutela del territorio, di tutela dell'ambiente, di igiene etc., della pianificazione regionale e intercomunale;
- sul valore funzionale, formale e tecnico dell'opera progettata;
- sulla validità del rapporto tra l'opera progettata e il contesto urbano e territoriale;
- circa l'applicabilità o meno al progetto di particolari disposizioni legislative, tecniche o di particolari agevolazioni economiche;
- sull'opportunità o meno di accogliere osservazioni od opposizioni ai piani urbanistici attuativi degli strumenti generali.
- per il rilascio e il rinnovo della concessione edilizia; il parere deve essere esteso anche alle convenzioni che fanno parte integrante delle medesime concessioni;
- per le domande di concessione edilizia in deroga a norme di regolamento edilizio o a norme di attuazione di piani urbanistici generali;
- per richieste di sanatoria, condono, revoca, varianti e annullamento di concessione edilizia;
- sull'applicazione delle misure di salvaguardia;
- per il rilascio di autorizzazioni edilizie non previste dall'art. 5 della L.R. 37/85 e in tutti i casi in cui viene espressamente richiesto dal Sindaco;

- sui piani particolareggiati di iniziativa pubblica da adottare;
- sui Piani di edilizia economica e popolare (PEEP) da adottare;
- sui Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) da adottare;
- sui piani particolareggiati di iniziativa privata da adottare;
- sui piani di recupero da adottare ai sensi dell'art.28 della legge 457/1978;
- sui piani di lottizzazione, sia di iniziativa pubblica che privata, da adottare ai sensi della legge 765/1967 e L.R. n.71/78 e relative convenzioni;
- sui piani di settore di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;
- sui programmi integrati di intervento di cui alle norme di attuazione del P.R.G.;

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico può richiedere parere alla C.E.C. per tutti i casi per i quali dovrà formulare proposta di deliberazione consiliare.

I Dirigenti Responsabili degli Uffici Comunali possono, inoltre, decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia per le seguenti materie:

- deliberazione comunali da assumere in attuazione delle disposizioni regionali concernenti l'applicazione della legge 10/1977 e della legge 47/1985;
- perimetrazioni delle zone di recupero di cui all'Art. 27 della legge 457/1978 e L.R.37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito delle attività di spettanza della Commissione edilizia vanno annoverati una serie di adempimenti distinti dal parere; a titolo esemplificativo devono intendersi come tali :

- a) i sopralluoghi su aree oggetto di richiesta di rilascio concessorio, al fine di acquisire elementi di ulteriore definizione dello stato di fatto e delle proposte progettuali;
- b) i sopralluoghi finalizzati a fornire proposte alternative, in sede di esame delle pratiche, per soluzione progettuali di comparti edificatori, allineamenti, sistemazioni di aree, interventi urbanizzativi etc;
- c) i sopralluoghi con riferimento alla redazione di piani attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica, in rapporto ai criteri di azionamento e di destinazione funzionale delle aree;
- d) le consulenze in ordine:

- alle proposte di arredo urbano e relative normative;
- ai criteri di armonizzazione tecnico-estetici dei manufatti edilizi rispetto al contesto (paesaggio naturale e costruito) con particolare riferimento alla valutazione estetico-ambientale, ai valori di facciata, all'uso del colore e delle finiture esterne;
- alla compatibilità di destinazioni d'uso funzionali di edifici pubblici;
- all'esame di progetti di massima (studi planovolumetrici) di opere pubbliche, di piani di urbanizzazione e di infrastrutture di servizio;
- alle direttive per l'esecuzione dei lavori di opere di particolare interesse e importanza.

Il Dirigente responsabile del procedimento ed il Consiglio comunale possono inoltre decidere di avvalersi del parere della Commissione edilizia in qualsiasi altra circostanza in cui sia opportuno il conforto di un parere tecnico per la formazione dei provvedimenti amministrativi.

Il parere della Commissione edilizia è obbligatorio ma non vincolante per i provvedimenti che saranno adottati dal Sindaco.

Le delibere e le ordinanze difformi dell'Autorità Comunale devono essere motivate anche in rapporto al parere espresso della Commissione Edilizia e devono essere comunicate alla Commissione stessa.

#### **Art. 4 Composizione della Commissione edilizia e durata**

La Commissione edilizia si compone:

- 1) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un suo delegato che la presiede;
- 2) dall'Ufficiale Sanitario del Comune o suo delegato;
- 3) da un ingegnere;
- 4) da un architetto;
- 5) da un geometra;
- 6) da un geologo;
- 7) da un agronomo o da un laureato in scienze forestali;
- 8) da un imprenditore edile che opera nel territorio comunale;
- 9) da due artigiani dell'edilizia che operano nel territorio comunale;

- 10) da un legale;
- 11) da un rappresentante dell'Ente provinciale per il Turismo;
- 12) dal Comandante del corpo dei VV.FF. o da un suo delegato.

I membri elettivi sono nominati dal Sindaco tra professionisti scelti sulla base di apposite terne proposte dagli ordini professionali, collegi professionali, dalle categorie interessate e da professionisti di provata esperienza in materia urbanistica ed edilizia.

I membri nominati dal Sindaco durano in carica sino alla scadenza del mandato del Sindaco che ha conferito l'incarico e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I membri che sostituiscono quelli decaduti prima della scadenza rimangono in carica fino al completamento del mandato del membro sostituito.

#### **Art. 5 Gli esperti esterni**

Per pratiche di particolare importanza, il Dirigente dell'U.T.C. può invitare, con le stesse forme adottate per i membri effettivi della commissione, esperti nelle discipline attinenti specificatamente i progetti da esaminare. Gli esperti possono essere invitati anche su richiesta di un terzo dei componenti della Commissione edilizia.

Gli esperti possono appartenere ai seguenti ambiti:

- edilizio;
- urbanistico-legale;
- amministrativo e degli Enti Locali;
- di tutela ambientale e paesaggistica;
- in botanica;
- dell'igiene;
- fisico-chimico;
- geotecnico;
- delle attività estrattive;
- delle attività sottoposte a vigilanza veterinaria;
- della protezione civile.

Gli esperti assolvono, in relazione alle specifiche competenze, una funzione meramente consultiva e non hanno diritto al voto. La loro partecipazione ai lavori della commissione integra una funzione consultiva diversa da quella del collegio ed è finalizzata esclusivamente a fornire ulteriori elementi cognitivi ai membri della commissione. Il rapporto tra l'Amministrazione e i consulenti esterni non può configurarsi come un rapporto di consulenza continuativo.

#### **Art. 6 Indennità e rimborso spese**

Ai componenti, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio del mandato, dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quella prevista per le commissioni dell'amministrazione dello Stato. In caso di residenza fuori dal Comune, è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio, secondo quanto disposto dalla L. n.417/78 e successive modifiche ed integrazioni. Per le istruzioni dei progetti presentati al Comune si procede alla determinazione dell'importo in base ad un indice proporzionale alla cubatura dell'edificio da costruire e, al relatore della pratica, spetta un compenso stabilito dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 7 Funzionamento della Commissione edilizia**

La C.E.C. è presieduta dal Dirigente dell'U.T.C. o da un suo delegato.

Esercita la funzione di Segretario senza diritto di voto un funzionario dell'Ufficio Tecnico nominato dal dirigente.

La C.E.C. si riunisce almeno una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto con almeno cinque giorni di anticipo. Alla convocazione deve essere allegato l'ordine del giorno degli argomenti da trattare, con l'elenco dei progetti, redatto e siglato dal Dirigente. Ad ognuno dei progetti deve essere abbinato un relatore.

Per le validità delle adunanze devono intervenire la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità vale il voto del Presidente.

I membri della C.E.C. hanno facoltà di visionare le pratiche poste all'ordine del giorno onde poter relazionare e/o discutere in sede di adunanza.

Le pratiche da sottoporre a parere della C.E.C. vengono accompagnate da un rapporto scritto del Dirigente o da un componente della C.E.C. da lui incaricato, che contenga l'istruttoria del progetto e la proposta di parere resa e sottoscritta dal Responsabile del procedimento.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere dei chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame. In ogni caso i progettisti non potranno partecipare alla discussione ed alla votazione successiva alla loro audizione.

I membri della Commissione non possono presenziare all'esame o al parere espresso dai progetti da loro elaborati, o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di cui al precedente punto deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in appositi registri vidimato dal Dirigente e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari e astenuti e l'eventuale dichiarazione di voto relativi al parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Membri della C.E.C. presenti.

Il segretario riporta sugli elaborati allegati il riferimento alla seduta della C.E.C. completo del proprio visto e data.

Qualora la C.E.C. non dovesse rendere il parere entro 45 giorni dalla ricezione dei progetti o dall'integrazione della documentazione il Dirigente adotta il provvedimento finale sulla scorta della proposta motivata dal Responsabile del procedimento.

## **CAPITOLO III - CATEGORIE DI INTERVENTO**

### **art. 8 Interventi edilizi diretti**

In tutto il territorio comunale quando non sono prescritti piani attuativi, piani di settore, e nei casi in cui è espressamente fatto divieto, l'intervento diretto si attua attraverso il rilascio della concessione edilizia salvo i casi previsti dalla L.R. 10 agosto 1985 n. 37 per gli interventi in cui è sufficiente l'autorizzazione rilasciata dal sindaco, o la comunicazione da parte del proprietario o chi ne ha titolo.

Per le opere in cui è sufficiente l'autorizzazione, devono essere specificate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

### **art. 9 Opere soggette a concessione edilizia**

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Sindaco la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto.

Sono subordinate al rilascio di concessione edilizia le opere ed i lavori nel 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, con esclusione di quelli previsti dall'art. 5 della L.R. 37/85;
- b) demolizione totale o parziale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- d) interventi di restauro e risanamento conservativo secondo quanto previsto dall'art.20 della L.R. 71/78, comma c) e d);
- e) installazione di attrezzature e impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte di enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale;
- h) esecuzione anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti esecutivi, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

- i) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- j) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico e privato diversi da quelli di cui al punto u) del successivo art. 10;
- k) installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano opere di cui all'art. 5 della L.R. 37/85;
- l) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e residenziali;
- m) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili e gonfiabili, o comunque realizzati con sistemi di prefabbricazione, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi o fondazioni, nel qual caso non costituiscono strutture precarie;
- n) opere e costruzioni relative all'installazione di complessi turistici complementari quali complessi ricettivi all'aria aperta, campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei;
- o) opere e costruzioni relative all'apertura e coltivazione delle cave e torbiere;
- p) trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali;
- q) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- r) opere di demolizione di edifici o di unità immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1497/1939;
- s) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/1939 e 1487/1939;
- t) frazionamenti di unità immobiliari, costruzione e modificazione di cappelle ed edicole;
- u) chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, etc.).

Le concessioni edilizie, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. 1089/1939 e 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Sindaco sentiti i pareri della commissione edilizia, dell'U.T.C., e

dell'Ufficiale sanitario, fermi restando gli eventuali ulteriori pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili e le aree su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

#### **Art. 10 Opere per le quali è prescritta l'autorizzazione**

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la concessione edilizia per le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art.20 lettera b) e c) della L.R. n.71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purchè non contrastanti con le leggi vigenti;
- b) impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- c) la realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di cancelli e recinzioni, tranne i casi dei fondi rustici non prospicienti su suoli pubblici;
- d) la realizzazione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta e/o sostegno, purchè non superino l'altezza di metri 2.00, con esclusione dei fondi rustici prospicienti su suoli pubblici;
- e) la posa in opera di tende, qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- f) demolizioni senza ricostruzione con esclusione degli immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1089/39 e 1487/39;
- g) tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato se costituiscono pertinenze di edifici esistenti;
- h) la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito delle pertinenza dei lotti degli impianti produttivi;
- i) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse nei casi in cui non sono soggetti a concessione edilizia;
- j) la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- k) rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- l) costruzione di serre se finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.);

- m) le opere esterne necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) edilizia funeraria;
- o) l'apposizione, rimozione, modifica, di corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, vetrine, insegne, iscrizioni, targhe, tabelle, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- p) le occupazioni del suolo pubblico;
- q) gli allacciamenti alle reti di fognatura comunale, dell'acquedotto, del gas, dell'energia elettrica, ecc., opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature; l'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o nei complessi alberati privati; l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi, con l'osservanza delle norme di tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per analoghi lavori da eseguire nelle strade provinciali e statali; la costruzione di passi carrabili su strade e piazze pubbliche e private soggette a pubblico transito; l'apposizione da parte di Enti pubblici e di privati, di manufatti mobili quali cabine, baracche, box, ecc. a carattere temporaneo o permanente.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguirsi in edifici gravati dai vincoli delle L. n. 1089/39 e n.1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal Sindaco sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario, fermi restando gli eventuali pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti. Per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolanti da leggi nazionali, o regionali.

L'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa. Qualora sia necessario acquisire ulteriori pareri oltre a quello dell'U.T.C. e dell'Uff. Sanitario, al termine di cui sopra dovrà aggiungersi il tempo per l'acquisizione degli stessi. In tal caso il

richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. La comunicazione deve essere controfirmata dal Direttore dei lavori il quale attesterà l'effettiva assunzione dell'incarico.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art.3 della L.n. 10/77 previo nulla osta dell'A.R.T.A.

#### **Art. 11 Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione**

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a) dell'art. 20 della L.R. n. 71/78 e secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. purchè non contrastanti con le leggi vigenti;
- b) strade poderali;
- c) opere di giardinaggio; risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- d) costruzione di serre purchè non finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli (ortaggi, floricoltura, etc.);
- e) cisterne interrato ed opere connesse;
- f) opere di smaltimento delle acque piovane;
- g) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

#### **Art. 12 Manutenzione ordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 a) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature di elementi architettonici, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;

- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- tutte le altre opere previste dall'art.6 della L.R.n.37/85;
- ritinteggiatura, pulitura e rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni; riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci interni; riparazione di infissi interni; riparazione di pavimenti interni.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione ordinaria ricadano in edifici soggetti ai vincoli di cui alla legge 1089/39 e 1497/39, ed in edifici su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco ed il preventivo nulla osta della Soprintendenza. In tutti gli altri casi gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a concessione, autorizzazione, nè a comunicazione.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente.

### **Art. 13 Manutenzione straordinaria**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L.1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal piano dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, e nel rispetto dell'art.20 b) della L.R.n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi

decorativi in genere, purchè vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore, e, più in generale, la tipologia esistente;

- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale degradato, nonchè le opere di consolidamento delle strutture degradate, purchè, queste ultime, siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- la sistemazione delle zone esterne di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purchè l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione delle recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma colore, e materiale, di pertinenza degli edifici;
- la realizzazione dell'isolamento termico, esterno, ai sensi delle vigenti leggi.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- \* cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- \* sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- \* serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- \* sistemi di pesatura;
- \* garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- \* vasche di trattamento e di decantazione;
- \* attrezzature per carico e scarico merci, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- \* impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- \* impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;
- \* impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme e dell'art.5 della L.R. 37/85.

#### **Art. 14 Restauro e risanamento conservativo**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L. 1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20 c) della L.R.n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
  - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scala, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
  - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
  - interventi di restauro e ripristino delle fronti interne ed esterne;
  - la ricostruzione filologica dell'edificio o delle parti eventualmente crollate e/o demolite; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte , delle scale, del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario,
- e) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a concessione, ai sensi delle presenti norme di attuazione.

#### **Art. 15 Ristrutturazione edilizia**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.1089/39, dalla L.1497/39, e per gli immobili su cui i vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche con la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- la modifica delle forature esterne e l'inserimento di nuovi balconi, prospettanti su pubbliche vie o piazze;

- i lavori di demolizione con ricostruzione di parti di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio;
- gli interventi di accorpamento di due o più unità edilizie immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui alle presenti norme.

#### **Art. 16 Ristrutturazione urbanistica**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. n. 1444/68, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

#### **Art. 17 Opere interne**

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti strade e piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nel centro storico di cui al D.I.2.4.68 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri la opere da compiersi e il rispetto delle norme igienico- sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 1 Giugno 1939, n.1089 e 29 Giugno 1939, n.1497 e successive

modificazioni ed integrazioni. Per gli immobili su cui vincoli suddetti non sussistono e non di meno sono stati inclusi dal P.R.G. tra gli edifici o le aree sottoposte a tutela, si applica la stessa procedura prevista per gli immobili vincolati da leggi nazionali, o regionali.

#### **Art. 18 Interventi relativi a pertinenze**

Le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni residenziali già esistenti, quali autorimesse, verande, recinzioni aventi l'altezza non superiore a mt.3.00, cortili, giardini insegne commerciali, targhe professionali e simili, si intendono autorizzate decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda. Qualora sia necessario acquisire ulteriori pareri oltre quello dell'U.T.C. e dell'Uff. Sanitario, al termine di cui sopra dovrà aggiungersi il tempo per l'acquisizione degli stessi.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco controfirmata dal Direttore dei lavori il quale attesti altresì l'effettiva assunzione dell'incarico.

Gli interventi per l'allestimento di autorimesse al servizio di fabbricati residenziali già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, quando quelle preesistenti siano carenti rispetto alla normativa urbanistica vigente, non sono assoggettati alle norme relative indicate di seguito.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela , ai sensi del successivo articolo, l'autorizzazione deve essere rilasciata in forma esplicita.

Per quanto riguarda le insegne commerciali, targhe professionali e simili trovano applicazione le disposizioni di cui ai successivi articoli.

Alle autorizzazioni previste dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel precedente articolo.

#### **Art. 19 Interventi diversi o per opere minori**

Sono definiti "diversi" o "opere minori" gli interventi volti alla produzione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

- c) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- d) monumenti ed edicole funerarie.

Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a preventiva autorizzazione.

La domanda per gli interventi diversi deve essere corredata dei seguenti documenti:

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:2000 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- b) progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- c) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o altri regolamenti, o ritenuto necessario dal Comune per l'esatta definizione ed individuazione dell'intervento.

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino nè costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purchè il manufatto posto in opera sia asportabile.

#### **Art. 20 Interventi per manufatti provvisori**

Gli interventi volti a insidiare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie, attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insidiare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di

scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione o remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula di una fidejussione bancaria o assicurativa, che verrà restituita dopo l'accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale del ripristino dello stato dei luoghi.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche, che deve essere preventivamente ottenuta.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

### **Art. 21 Demolizioni**

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione, ai sensi delle presenti norme, tranne i casi esplicitamente previsti, che sono soggetti a concessione edilizia.

Sono classificati come interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a concessione.

La domanda di demolizione deve essere corredata di:

- a) una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
- b) rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del fatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- c) documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- d) relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- e) indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

Tutti gli elaborati grafici e relazioni tecniche devono essere firmati da tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- f) in caso di inosservanza anche parziale degli impegni prescritti nelle presenti norme, L'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente;
- g) l'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla osta delle competenti autorità;
- h) qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco sottoscritta da tecnico abilitato che asseveri l'effettiva assunzione della Direzione Lavori.

#### **Art. 22 Costruzioni precarie e semipermanenti**

Parimenti ai fabbricati con strutture murarie o in cemento armato, è necessaria la concessione per tutte le opere in legno, in metallo, in materiali speciali, sia costruiti in sito che prefabbricati, sia che possono avere carattere permanente con fondazioni stabili, o smontabili, anche se essi vengono eseguiti o previsti in fase di richiesta con carattere non definitivo.

Tali strutture potranno essere costruite o installate in seguito a regolare concessione, nel rispetto delle norme sia delle leggi vigenti che del presente regolamento ed in conformità alle previsioni del vigente P.R.G.

Non sono soggette a concessione le opere provvisorie di imprese appaltatrici di lavori edili per la custodia di materiali e ricovero di macchinari che vengono eseguiti nel cantiere di

lavoro e che possono avere solo, al massimo, la durata dell'appalto; con la ultimazione delle opere appaltate, dovranno essere comunque smontate.

Per tali ricoveri che siano in lamiera ondulata o in altro materiale deve essere richiesta soltanto l'autorizzazione la quale potrà essere concessa sempre per una durata limitata.

#### **CAPITOLO IV - LA CONCESSIONE EDILIZIA**

### Art. 23 **Domanda di concessione edilizia**

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata con atto di proprietà in copia conforme o con titolo equipollente conforme.

L'istanza deve contenere, oltre all'oggetto della stessa:

- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale del progettista, che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, agrario ecc. nei limiti delle rispettive competenze) regolarmente iscritto al rispettivo albo o collegio professionale;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico come indicato al punto precedente; indicazioni e relative formalità dovranno essere confermate al momento della comunicazione di inizio dei lavori;
- nome, cognome, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore, del tecnico dell'impresa e dell'assistente; dette indicazioni e relative formalità potranno essere differite al momento della comunicazione di inizio lavori;
- nel caso di lavori cosiddetti "in economia" occorre indicare il responsabile del cantiere e relativi dati.

Dalla domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

- l'elezione del domicilio nel territorio comunale da parte del richiedente;
- l'impegno ad accettare e osservare le norme del regolamento, nonché le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici in vigore e adottati;
- l'impegno di confermare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente di cantiere, allegando le dichiarazioni di accettazione degli stessi, nonché di comunicare, entro 10 giorni, eventuali cambiamenti degli stessi;
- l'eventuale designazione, da parte del richiedente o del proprietario dell'area oggetto di intervento, della persona o ente cui deve essere intestata la concessione, se diverso dal richiedente;

- la documentazione attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati.

La domanda di concessione ad edificare deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione annessa, per gli adempimenti successivi (istruttoria, pareri successivi, visione per il pubblico e rilascio copie).

L'istanza di concessione può essere presentata:

- a) dal proprietario dell'area edificatoria;
- b) dal superficiario al di sopra del suolo (art.952 c.c.);
- c) dal superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle opere sotterranee;
- d) dall'enfiteuta (art.959 e 960 del c.c.) con riferimento all'ambito e ai limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che è escluso dal contratto di enfiteusi;
- e) dall'usufruttuario e dai titolari di diritto d'uso e di abitazione (art.981, 986, 1004, 1006, 1025,e 1026 c.c.), limitatamente alle richieste di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro;
- f) dai titolari di diritti reali di servitù prediali, coattive o valutarie, i quali, ai sensi dell'art.1065 del c.c. hanno solo diritto ad eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- g) dal locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato (ai sensi dell'art.1577 c.c.);
- h) dall'affittuario agrario (legge 11 febbraio 1971, n.11) e dal concessionario di terre incolte (D.L.19 ottobre 1944, n.279), i quali hanno, però, solo il diritto di effettuare miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;
- i) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario;
- j) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
- k) dai titolari di diritti derivanti da specifiche situazioni previste dalla legge;
  - il tutore;
  - il curatore, limitatamente a interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

Gli enti pubblici (Comune, Provincia; amministrazione dello Stato, Istituti autonomi, case popolari ecc.) legittimati a richiedere la concessione edilizia per ogni tipo di intervento su terreni già di loro proprietà o per i quali sia in corso la procedura di esproprio, devono

richiedere la concessione tramite i soggetti individuali rappresentanti dell'ente stesso (Sindaco o presidente) allegando l'atto deliberativo del consiglio dell'ente medesimo.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, SIP ecc.), qualora non siano proprietarie dei terreni sui quali chiedono di intervenire, devono produrre l'accordo preliminare notarile o con firme autenticate tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure l'impegno del proprietario del suolo con firma autentica a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

#### **Art. 24 Elaborati tecnici a corredo dell'istanza di concessione edilizia**

Alla domanda di concessione ad edificare, oltre alla documentazione relativa, devono essere allegati i necessari elaborati tecnici di progetto. Gli elaborati tecnici devono essere presentati per lo meno in triplice copia (copie eliografie piegate secondo il formato UNI A4 mm 210x297) e devono riportare su ciascuna tavola:

- l'oggetto della richiesta di concessione;
- le generalità e firma del richiedente ;
- le generalità, firma e timbro professionale del/i progettista e del/i direttore/i dei lavori, nonché, se diverso, del calculatore delle strutture;
- la dizione chiara di “Stato di Fatto” e quella di “Progetto”.

In dettaglio gli elaborati tecnici che devono essere presentati a corredo della domanda sono:

- 1) Dimostrazione della disponibilità dell'area con documentazione in originale;
- 2) Relazione tecnica dettagliata;
- 3) Estratto di mappa catastale aggiornato;
- 4) Documentazione fotografica dell'area e dell'immobile oggetto dell'intervento edilizio;
- 5) Certificato di inesistenza di vincoli urbanistici in originale;
- 6) Relazione geologica;
- 7) Elaborati grafici di progetto, almeno in triplice copia, debitamente firmati dalla ditta proprietaria e dal progettista, atti ad illustrare l'opera in tutte le sue parti e comprensivi di:

- a) planimetria dei luoghi in scala 1/1000 o 1/2000 debitamente orientata, estesa congruamente con la precisa ubicazione dell'opera in progetto, delle strade adiacenti e punti di allaccio ai pubblici servizi;
  - b) stralcio aerofotogrammetrico della zona oggetto dell'intervento;
  - c) stralcio dello strumento urbanistico vigente con individuata l'area oggetto dell'intervento;
  - d) planimetria dei luoghi sufficientemente estesa ed in scala non minore di 1/500, con quotature sia planimetriche, atte a determinare la consistenza delle aree da asservire all'opera in oggetto, che altimetriche e quest'ultime riferite a punti certi o alla viabilità pubblica della zona, con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
  - e) planimetria, in scala uguale alla precedente, con ubicazione dell'opera in progetto, suo posizionamento plano-altimetrico, distanze dell'opera in progetto dai confini e dai fabbricati limitrofi, posizionamento altimetrico riferito alle quote precedentemente assunte, sistemazione esterna di progetto, nonché quotatura esterna dell'immobile in progetto e raffigurazione della zonizzazione urbanistica prevista dallo strumento attuativo vigente;
  - f) piante quotate di tutti i piani, compreso l'interrato e la copertura, con l'ubicazione della destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
  - g) i prospetti esterni ed interni, con riferimenti altimetrici alle quote assunte nella planimetria dei luoghi;
  - h) almeno due sezioni, ortogonali tra loro, di cui una in prossimità delle scale, quotate con riferimento alle quote di cui alla planimetria dei luoghi, ed estese alle strade ed al terreno circostante;
- 7) Schema dei servizi, impianto di trattamento e smaltimento delle acque reflue, particolare dell'allaccio in fognatura, ove previsto, corredato da idonea relazione tecnica.
- 8) Domanda di autorizzazione allo scarico, ai sensi della L.R. 27/86 da presentare contestualmente al progetto ma in forma disgiunta dall'istanza di Concessione Edilizia.

- 9) Progetto degli impianti tecnologici, ai sensi della Legge 46/90, con successive modifiche ed integrazioni, ed ai sensi della legge 10/91 o dichiarazione del tecnico che non ricorre tale condizione;
- 10) Particolare della recinzione del lotto;
- 11) Dichiarazione del progettista ai sensi dell'art. 1 comma 4 della Legge 13/89, o proposta di soluzione alternativa, corredata da grafici necessari atti ad illustrare l'alternativa da proporre, a norma di quanto previsto dal capo III art. 7 punto 2 del D.M. LL. PP. 14/06//89 n. 236;
- 12) Versamento della somma di euro..... , per istruttoria progetto da effettuare tramite c/c postale n. 15807951 intestato a *Comune di Sant'Alfio Servizio di Tesoreria*;
- 13) Per i lotti di superficie inferiore a mq 120 o per quelli la cui rappresentazione grafica o superficie reale sia discordante da quanto riportato nell'estratto catastale o nel titolo di proprietà, deve essere redatta a cura di un professionista una "Perizia Giurata" sullo stato e consistenza del lotto accompagnata da elaborato grafico;
- 14) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal progettista, in cui si attesti l'urbanizzazione delle aree limitrofe al lotto con relativa planimetria indicante l'allaccio ai pubblici servizi.

#### **Art. 25 Certificazioni da presentare a corredo dell'istanza di concessione edilizia**

Alla domanda di concessione ad edificare vanno allegati attestazioni e/o certificazioni discendenti da leggi speciali o regolamenti comunali, provinciali, regionali e statali, rilasciate da organi estranei alla Amministrazioni comunale.

#### **Art. 26 Istruttoria preliminare dei progetti**

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 (trenta) giorni dagli Uffici Comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti incompleti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

L'Ufficio tecnico, effettuato il sopralluogo, oltre alle altre notizie e rilevanze, farà esplicita e dettagliata relazione da allegare al parere tecnico da esprimere, in particolare si deve relazionare sulle opere di urbanizzazione primaria relative alla concessione richiesta.

#### **Art. 27 Concessione edilizia**

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Sindaco la concessione edilizia per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili ove previsto.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e comunque entro il 60° giorno motivandone l'eventuale diniego. In caso di diniego, verrà restituita una copia debitamente vistata degli elaborati presentati con l'indicazione e la evidenziazione dei motivi di diniego. Il Sindaco per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato.

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

Nelle aree urbane, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici accessibili dalle vie carrabili all'atto del rilascio della concessione il Sindaco, accertato l'adempimento dell'obbligo di esibizione della dichiarazione sottoscritta dal richiedente, debitamente autenticata e trascritta nei registri immobiliari, con la quale si vincolano permanentemente le aree e i locali a parcheggi delle nuove costruzioni accessibili alle vie carrabili, come prescritto dall'art.40 della L.R. n.19/72 e successive modifiche, dichiara il vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo. Detto obbligo deve essere assunto dalla ditta proprietaria, all'atto del rilascio della concessione, mediante

dichiarazione di vincolo permanente delle aree destinate a tale scopo, secondo quanto disposto dall'art.31 della Legge Regionale 26/5/1973,n 21.

La concessione, invece, non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura ovvero destinate alla conduzione dei fondi.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Dall'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante l'affissione, per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbali della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto delle disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Deve essere pubblicato l'avviso di rilascio della concessione secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

L'atto di concessione, nonché l'atto d'impegno unilaterale e la convenzione prevista dall'art.7 della L.n.10/1977, debbono essere registrati e successivamente trascritti.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, secondo la normativa vigente in materia . Sono fatti salvi i casi previsti dall' art.9 della L. n.10/77 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art.7 della legge per l'edilizia convenzionata.

Il rilascio delle concessioni edilizie nelle aree normate con prescrizione esecutive è subordinato a quanto previsto dall'art.4 della L. R. n. 15/91.

#### **Art. 28 Rilascio della concessione edilizia**

Il rilascio della concessione edilizia oltre all'approvazione del progetto è subordinato:

a) alla presentazione di tutte le certificazioni da presentare a corredo della domanda;

- b) al pagamento dei contributi se e per quanto dovuto;
- c) alla presentazione della nota di trascrizione sul vincolo delle aree di parcheggio di pertinenza delle costruzioni;
- d) alla certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che il lotto in parole è già dotato delle opere di urbanizzazione primaria;
- e) alla presentazione dell'atto di asservimento delle aree necessarie secondo gli indici previsti dalle norme di zona. Nel caso che l'area necessaria è inferiore all'intera estensione della particella catastale, dovrà essere redatto apposito preventivo frazionato approvato dall'U.T.C. per l'esatta estensione dell'area da vincolare;
- f) alla regolare presentazione e approvazione di tutti gli atti, documenti e certificazioni previsti dalle leggi nazionali, regionali e dal presente regolamento.

In riferimento alla richiesta di Concessione in oggetto, l'istante dovrà provvedere ad integrare la pratica della seguente documentazione:

- 1) Atto di vincolo permanente dell'area asservita alla costruzione, secondo le modalità di cui all'art. 36 della L.R. 27/12/78 n. 71, regolarmente registrato, trascritto e vistato preventivamente dall'ufficio;
- 2) Atto di vincolo permanente dell'area destinata a parcheggio, regolarmente registrato e trascritto;
- 3) Istanza in bollo tendente ad ottenere l'assegno di linea e quota, protocollata a parte;
- 4) Conteggio relativo agli oneri della concessione corredato da planimetria delle unità immobiliari debitamente quotate;
- 5) Dichiarazione del Tecnico che assume la direzione lavori;
- 6) Dichiarazione che l'area non è asservita ad altre costruzioni oltre quelle conteggiate;
- 7) Modello ISTAT/I/201;
- 8) Atto notorio o dichiarazione sostitutiva a firma del proprietario in cui si affermi che quanto progettato non interessa opere eseguite abusivamente;

Altresì si comunica che in mancanza di un solo documento la pratica resta sospesa.

#### **Art. 29 Efficacia della concessione edilizia**

La concessione è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

**Art. 30 Validità, decadenza, rinnovo proroga e revoca della  
concessione edilizia, varianti**

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa. In caso di trasferimento della concessione, chi ne ha titolo deve chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà nei tempi e nei modi previsti dalla legge.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive o per motivi espressamente riconosciuti non dipendenti dalla possibilità e volontà del titolare della licenza (eventi naturali, frane, terremoti etc.).

Quando entro i termini suddetti i lavori non siano iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità. E' ammessa una sola proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione dal Sindaco, quando si tratta di opere pubbliche, il cui finanziamento sia in più esercizi finanziari.

La concessione edilizia decade quando durante il periodo della sua validità entrino in vigore nuove disposizioni urbanistiche che sanciscano espressamente la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Inoltre, la licenza di costruzione decade:

- a) quando risulti che il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
- b) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegno di progetto alterato o non corrispondente al vero o non riflettente l'effettivo stato di fatto preesistente all'atto dell'inizio della costruzione.
- c) quando il titolare della licenza contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella licenza o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova licenza.

La decadenza della licenza si verifica, inoltre, nell'ipotesi prevista dall'art.31 della legge 17/08/1942 n.1150, modificata ed integrata con legge 6/8/1967 n.765. La decadenza viene dichiarata con l'apposito atto dovuto dal Sindaco in tutti i casi in cui si sono verificati i presupposti di legge.

La concessione edilizia può essere revocata:

- 1) quando, trascorsi infruttuosamente giorni trenta dalla notifica della ordinanza di sospensione dei lavori, non vengano comunicate al Comune la nomina del Direttore dei lavori e relativa accettazione, entro il termine previsto dalle presenti norme;
- 2) quando la concessione o l'autorizzazione risulta ottenuta in base ai disegni di progetto alterati o non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione, seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del sindaco, sul progetto di variante, non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 gg. dalla data della presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità e efficacia ad

ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già prevista nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

#### **Art. 31 Controllo partecipativo**

Ai sensi dell'art.37 della L.R. n.71/78 chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie.

L'Amministrazione è tenuta, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione oltre ai diritti di legge.

#### **Art. 32 Deroghe**

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art.16 legge 6/8/1967 n.765) e previa delibera del Consiglio comunale, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente ai sensi del predetto art.16 della L.765/67 e con l'osservanza delle procedure stabilite dall'art.3 delle L.21/12/1965 n.1357.

#### **Art. 33 Responsabilità**

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

## **CAPITOLO V - STRUMENTI ATTUATIVI E REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Art. 34 Certificato di destinazione urbanistica**

Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Sindaco, ha natura giuridica e attesta l'esistenza di una determinata situazione giuridica in ordine alla utilizzazione, destinazione d'uso e prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili che ricadono nel territorio comunale.

Il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.18 della L. n.47/85 deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

La domanda, redatta in carta da bollo, deve essere corredata da visura catastale dell'area in originale o copia conforme e da relativa individuazione su mappa catastale aggiornata anch'essa in originale o copia conforme in duplice copia.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere corredato dai seguenti elementi:

- individuazione grafica catastale e su planimetria di P.R.G. o strumento attuativo del lotto o area interessata;
- riferimento agli articoli delle norme di attuazione riguardanti i "Criteri generali per l'attuazione delle norme";
- parametri urbanistici, edilizi e dimensionali previsti dallo strumento urbanistico;

Il certificato, in originale e in copia, viene compilato dai servizi tecnici comunali e trasmesso per la firma al Sindaco.

## Art. 35 Piani di lottizzazione

La domanda di autorizzazione in bollo firmata da tutti i proprietari interessati autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione per le aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio .

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, sarà presentato in numero minimo di sei copie, e composto di:

1. Relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche del progetto, contenente indicazioni circa:
  - la zona omogenea di riferimento e relative norme tecniche di attuazione del piano urbanistico generale;
  - la destinazione d'uso dell'intervento;
  - l'inserimento funzionale e formale del progetto nel contesto urbano e territoriale;
  - i criteri ispiratori delle scelte progettuali (schema della viabilità, tipologie edilizie, qualità dei servizi ecc.);
  - la specificazione delle aree a destinazione pubblica e di uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
  - la stima sommaria degli oneri di urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
2. Planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico e del relativo eventuale programma pluriennale di attuazione, con l'indicazione degli estremi di adozione e di approvazione e l'evidenziazione grafica delle aree oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:2000.
3. Estratto di mappa catastale relativo alle particelle interessate e sufficientemente esteso.
4. Planimetria dello stato di fatto, in scala 1:500/1:1000, estesa a tutto il comparto di intervento e ai terreni limitrofi per almeno 50 metri; in essa devono essere indicati:
  - eventuali servitù esistenti;
  - vincoli interessanti l'intero territorio comunale (sismici, idrogeologici, aree boschive ecc.);
  - la toponomastica e l'orientamento;
  - le quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti eventualmente esistenti;
  - la viabilità esistente e le altre infrastrutture e urbanizzazioni;

- la vegetazione esistente.
5. Planivolumetrico di progetto su piano quotato, in scala non inferiore a 1:500 dotato delle principali quote planimetriche.
6. Planimetria in scala non inferiore a 1:200 disegnata su mappa catastale, contenente i seguenti elementi:
- le strade e gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi pubblici e privati, con precisazione delle relative superfici, caratteristiche tecniche delle sedi stradali, relative quote altimetriche di progetto (quote rosse), fasce di rispetto e distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - ubicazione e dimensionamento dei posteggi pubblici con la indicazione planimetrica delle essenze vegetali esistenti e da mettere a dimora e del relativo sesto di impianto;
  - ubicazione e dimensionamento degli spazi destinati a verde (privato, condominiale, pubblico) di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - localizzazioni della superficie fondiaria, suddivisa in lotti numerati o in comparti, per ciascuno dei quali va indicato il carico volumetrico, la superficie coperta e l'altezza dei manufatti che vi insistono, risultanti dall'applicazione delle disposizioni di legge del piano urbanistico e del regolamento edilizio;
  - indicazioni di distacchi dei manufatti da realizzare da strade, confini di lotto, metanodotti, elettrodotti ecc.
  - ubicazione e dimensionamento delle aree per spazi pubblici, distinte in relazione alla specifica destinazione d'uso e graficizzate con opportuna simbologia;
  - gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolare servitù (edifici monumentali, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto assoluto o parziale, etc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi.
7. Profili quotati del terreno, in scala non inferiore a 1:200, indicanti:
- la rappresentazione dell'andamento del terreno modificato e della linea naturale del piano di campagna con i profili regolatori e le relative quote rosse di progetto;
  - le sezioni tipo delle sedi stradali;
  - i tipi di alberature;
  - nonchè delle tipologie edilizie da realizzare.

8. Progetto di massima alla scala opportuna delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove previsto, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione), nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento e la ubicazione dei relativi allacciamenti costituito da: profili, sezioni-tipo; planimetrie; computo metrico estimativo.
9. Descrizione grafica e caratteristiche degli elementi di arredo urbano con particolare riferimento ai corpi illuminanti pubblici;
10. Le norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione e delle eventuali prescrizioni particolari, con il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
  - superficie catastale delle ditte;
  - superficie reale, se diversa dalla precedente;
  - superficie territoriale di zona omogenea;
  - superficie territoriale dell'area di intervento;
  - superficie fondiaria totale e di ciascun lotto;
  - superficie utile e volume relativi all'intero intervento;
  - abitanti e/o addetti convenzionali insediabili;
  - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria;
  - tipologie edilizie da adottare (indice di fabbricabilità massimo e minimo, altezza massima e minima, rapporto di copertura, distacchi, allineamenti);
  - destinazioni d'uso ammesse;
  - caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
  - tipologie di vegetazione;
  - materiali da impegnare e particolari delle finiture esterne;
  - tipi di recinzione e accessi carrai e pedonali.
11. Quant'altro occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del piano.
12. Relazione geologica ai sensi dell'art.13 della legge 64/1974, redatta da tecnici all'uopo abilitati.

Alla domanda va inoltre allegato lo schema della convenzione, che deve essere stipulata tra il Comune e il/i lottizzante/i della quale fanno parte integrante gli elaborati precedentemente elencati:

Qualora l'area oggetto di piano di lottizzazione convenzionato appartenga a più proprietari, oltre ai documenti di cui sopra, occorre produrre un atto notorio nel quale gli stessi dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

#### **Art. 36 Contenuti principali della convenzione delle lottizzazioni**

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i limiti stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la eventuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria se ammessa;
- b) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del/i lottizzante /i;
- c) le garanzie finanziarie che il/i lottizzante devono prestare al Comune, in esecuzione degli obblighi assunti con la stipula della convenzione;
- d) le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da effettuarsi a cura degli Uffici Tecnici Comunali;
- e) le modalità per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma delle leggi vigenti e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- f) le sanzioni a carico dei privati stipulanti per la inosservanza delle norme del piano;
- g) i termini, non superiori a 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti commi.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinare la redazione d'ufficio.

Il progetto adottato, con le eventuali modifiche che il Consiglio Comunale abbia ritenuto di apportare, è pubblicato e notificato ai proprietari delle aree fabbricabili con l'invito a dichiarare, entro 30 gg. dalla notifica, se l'accettano e le eventuali opposizioni.

Dopo l'esame delle opposizioni e delle osservazioni nel rispetto di quanto previsto all'art.3 delle L.R. 71/78, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione.

I piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale salvo i casi previsti dalle leggi in vigore.

### **Art. 37 Opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario**

Il concessionario potrà obbligarsi a realizzare direttamente quelle opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite e per le quali è possibile la esecuzione da parte dello stesso. Tale impiego deve risultare da apposito atto d'obbligo unilaterale, regolarmente registrato e trascritto nel quale siano indicate le opere da eseguire su progetto del Comune, le modalità di esecuzione delle stesse, la loro incidenza in percentuale sull'importo del contributo, i tempi di esecuzione. La direzione dei lavori di tale opere sarà esercitata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed esse, dopo la loro ultimazione, dovranno essere sottoposte a collaudo nei modi di legge e cedute al Comune.

I lavori di cui alla concessione potranno essere considerati ultimati solo se sono state ultimate anche le opere di urbanizzazione che il concessionario si è obbligato a realizzare a scomputo della quota di contributo:

Per le opere che il concessionario si impegna a realizzare direttamente, dovrà fornire al Comune adeguate garanzie nella misura dell'importo complessivo lordo delle opere da eseguire valutato mediante apposito computo metrico estensivo e con prezzi vigenti per lavori pubblici maggiorato del 20%, mediante fideiussione di Banca o Istituto di Credito di diritto pubblico o mediante polizza fideiussoria assicurativa, con diritto a svincolo dopo che il Comune avrà accertato, che non si vantano crediti, nei riguardi del costruttore concessionario, per l'esecuzione di tali lavori, che le opere siano state eseguite a regola d'arte come da verbale di collaudo e solo a cessione avvenuta delle opere e delle aree al Comune stesso. Le opere non eseguite, o eseguite male o difettose dovranno essere rifatte a spese del Concessionario.

**Art. 38 Cessione al Comune delle opere di urbanizzazione eseguite per convenzione**

I proprietari delle aree per le quali è stata autorizzata la lottizzazione, ultimate le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione, ne chiederanno il collaudo al Sindaco.

Se le opere risultano eseguite regolarmente per come convenuto, i proprietari cederanno al Comune tali opere, nei modi di legge.

## CAPITOLO VI - DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI

### Art. 39 Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque non rumorose a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e/o negli stessi complessi edilizi e con idonea sistemazione degli spazi circostanti.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali, politiche religiose e simili.

Sono pure compatibili per la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi d'interesse collettivo, culturale, sanitario, assistenziale e di servizio per i portatori di handicap, ecc., anche privati e di carattere urbano e territoriale.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizione di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, ecc.)

Ai fini della integrazione tra la residenza e le altre funzioni ed attività urbane, queste ultime sono ammesse alle seguenti condizioni:

- a) le attività commerciali devono avere una superficie di vendita inferiore a mq.300 (incrementati della superficie destinata ad esposizione e deposito); attività

- direzionali; uffici pubblici e privati; studi professionali; artigianato di servizio con superficie non superiore a mq. 75 per unità produttiva a condizione che siano dotati di posteggi propri proporzionati alle dimensioni dell'attività;
- b) depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq.150, purchè non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Le attività di cui al punto a) sono ammesse nell'ambito urbano solo se il P.R.G. o il piano di settore o il piano commerciale attraverso una apposita destinazione d'uso ne esplicitano la localizzazione.

Non sono consentite nelle zone residenziali le attività incompatibili quali industria; allevamento di animali; impianti sportivi motoristici; depositi a cielo aperto, di qualsiasi genere e tipo, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

#### **Art. 40 interventi di variazione della destinazione d'uso**

Sono interventi di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

E' sempre possibile previa richiesta al Sindaco la variazione d'uso degli immobili, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., con esclusione del mutamento di destinazione d'uso degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale e in tutti i casi espressamente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G..

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

Ove consentita, è autorizzata dal Sindaco previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'ufficio sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

Se la variazione di destinazione d'uso interessa edifici gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939 n.1089, e 29 giugno 1939, n.1497 e successive modifiche ed integrazioni, e delle

aree ad esse assimilate nel P.R.G. può essere autorizzata sentito il parere delle competenti autorità regionali e statali.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, senza la esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

#### **Art. 41 Varianti in corso d'opera**

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a concessione edilizia, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione e relativa approvazione.

Qualora si tratti di varianti non sostanziali che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa comunicazione scritta e perizia giurata del direttore dei lavori fatti salvi i casi in cui occorre la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

La approvazione della variante in corso d'opera deve essere richiesta prima della esecuzione delle opere e in ogni caso prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Le varianti dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

## **CAPITOLO VII - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **Art. 42 Inizio dei lavori**

L'inizio dei lavori è subordinato alla richiesta e consegna dei punti fissi. Almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune, che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali dev'essere riferita la costituzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura pubblica ed i punti di presa dell'acquedotto. L'Ufficio comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

### **Art. 43 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà curata dal Direttore dei lavori. Il Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti può effettuare accertamenti e controlli anche durante i lavori.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene, il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

#### **Art. 44 Ultimazione dei lavori e dichiarazione di abitabilità e di agibilità**

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i 30 giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Dietro specifica relazione redatta a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficio Sanitario, constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e la conformità delle disposizioni contenute nel presente regolamento e nella concessione edilizia, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi della data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

La mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità e di agibilità darà luogo alle sanzioni previste dalla legge.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale.

Inoltre, salvo che non sia applicata, ove possibile, la sanzione pecuniaria prevista dall'art.15 della legge 28/01/1977 n.10, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

L'abitabilità o agibilità deve essere rilasciata per l'intera opera per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia o l'Autorizzazione. Non è ammesso il rilascio per solo alcune parti.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere le cause d'insalubrità.

Il Sindaco entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso il termine assegnato, il Sindaco notificherà, entro i successivi 90 giorni, il diniego motivato.

La dichiarazione di abitabilità e di agibilità deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

#### **Art. 45 Lavori non ultimati in termine utile**

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario può presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Per la nuova concessione devono ripetersi gli oneri e la documentazione relativi alla sola parte non ultimata.

#### **Art. 46 Richiesta e consegna di punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni**

Nell'esecuzione dell'opera il concessionario deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinano con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Sono escluse tutte le costruzioni e le grotte naturali ed artificiali esistenti nelle zone A e B.

In ogni caso, qualsiasi è l'intervento edilizio e anche nel caso di cambi di destinazione d'uso, la preesistenza di tali manufatti va dichiarata e rilevata da un tecnico abilitato con elaborati a scala non inferiore a 1:50 e depositata presso il Comune prima della esecuzione dei lavori.

**TITOLO SECONDO**  
**DISCIPLINA URBANISTICA**

**CAPITOLO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI  
E DEI PARAMETRI**

**Art. 47 Parametri urbanistici ed edilizi**

L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione e trasformazione consentita dallo strumento urbanistico e dalle presenti norme, in relazione anche alle destinazioni d'uso e alla definizione degli elementi, è regolata dagli indici e parametri definiti dalle leggi nazionali e regionali e da quanto specificato di seguito quando non entra in contrasto con le leggi vigenti.

\* St = Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

\* Sf = Superficie fondiaria = \* Ae = Area edificabile

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Ai fini del computo della superficie si considera di norma la superficie reale.

Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- gli spazi finitimi esistenti ;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario; si possono considerare aggregate all'area edificabile

le aree confinanti purchè la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia alla Amministrazione Comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sottoedificati;

- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'amministrazione comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

\*  $I_t$  = Indice di fabbricabilità territoriale

Indica il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $S_t$ ).

\*  $I_f$  = Indice di fabbricabilità fondiaria

Indica il volume massimo ( $V_c$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

\*  $V_c$  = Volume del fabbricato

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, con aggiunta del solo volume fuori terra dei locali seminterrati.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, e gli elementi di carattere

ornamentale, nonché i volumi tecnici che, per funzione e per dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, anche prescindendo dalla abitabilità, quali vani scala.

Il volume del fabbricato calcolato ai fini del rispetto degli indici di densità fondiaria di zona non può essere utilizzato per la determinazione degli oneri previsti dalla L. 10/77 che invece va calcolato secondo la volumetria effettiva complessiva edificata.

\* Su = Superficie utile lorda

La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani interrati e seminterrati, delle mansarde, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori.

Con esclusione altresì:

- a) dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- b) dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge purchè di profondità non superiore a 1,80 misurata dal filo esterno della fronte; delle pensiline con sporgenze non superiore a m.3,00.

\* U.T. = Indice di utilizzazione fondiaria

Indica la massima superficie utile lorda di pavimento costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ed è espresso in mq/mq.

\* Servizi e accessori

Si considerano servizi e accessori e vanno escluse dal calcolo della superficie utile:

- a) le cantine con altezza netta inferiore a m 2,40 o che comunque non eccedono la superficie di mq. 18 per ogni alloggio;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m.2,00 con falde che hanno inclinazioni inferiore a 35% e destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);

d) i piani seminterrati o interrati , purchè di altezza utile non superiore a m.2,40, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuali. La destinazione dovrà essere definita con atto pubblico registrato, da presentare prima del rilascio delle licenza di abitabilità o di agibilità. L'altezza utile può essere superiore a quella indicata solo se lo prescrivono leggi e regolamenti nazionali e regionali.

e) i piani che siano interrati per almeno il 50 % della superficie laterale, purchè adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici, depositi e, limitatamente agli edifici pubblici, a biblioteche ed archivi.

f) dei vani scala ed ascensori se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n.13 e D.M. 14/06/1989 n.236.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio deve dare se previsto un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo.

Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiero, termali, di commercio all'ingrosso, di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare se previsto un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo. La superficie utile così calcolata serve nell'edilizia produttiva per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art.3 della legge 10/1977).

\* S.u.a. = Superficie utile abitabile

Ai sensi del D.M.801/1977, art.3 nell'edilizia residenziale, la superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge, balconi.

La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art.3 della legge 10/1977).

\* S.n.r. = Superficie non residenziale

Ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale (S.n.r.) è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre.

\* S.c. = Superficie complessiva

Ai sensi dell'art.3 del D.M.801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60% di quella non residenziale (S.c. = S.u.a.+ 60% S.n.r.).

La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto della legge 10/1977.

\* Q = Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie, se hanno sporgenze non superiore a m.2,00; le pensiline d'ingresso se non superano i 10,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le serre, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, sempre che interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le aie, le concimaie in zona rurale, i piani caricatori in zona industriale e artigianale.

\*  $R_c$  = Rapporto massimo di copertura

Indica il rapporto (può essere espresso anche in percentuale) tra superficie coperta e superficie fondiaria o area edificabile riferito a tutte le opere edificate.

\*  $S_m$  = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta o dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti, o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per interventi unitari.

\*  $H_f$  = Altezza delle fronti

L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, semprechè l'inclinazione delle falde non superi i 30 gradi e/o il colmo non ecceda l'altezza di m.3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi i 30 gradi e/o il colmo ecceda l'altezza di m.3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di m. 1,20;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purchè di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purchè non superino i m. 3,20 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

\*  $H$  = Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato corrisponde a quella risultante dalla media delle altezze delle singole fronti del manufatto edilizio e non deve superare l'altezza massima consentita per ciascuna zona territoriale omogenea, dallo strumento urbanistico.

Nel caso di suolo sistemato a gradoni, il calcolo dell'altezza massima va riferito alla parte di fronte soprastante ogni singolo gradone.

Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari.

\* K = Altezza virtuale

Per altezza virtuale di un edificio residenziale si intende il rapporto tra la volumetria totale vuoto per pieno (mc/v.p.p.) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi compresi nell'edificio.

L'altezza virtuale risulta, quindi, inversamente proporzionale al grado di utilizzazione, ai fini abitativi, dell'edilizia residenziale; essa serve per verificare i requisiti tecnici dei fabbricati fruitori di contributi ai sensi della legge 457/1978.

\* N = Numero dei piani

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

\* Piani fuori terra

I piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o dal piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto abitabili.

L'altezza utile minima per l'interpiano degli edifici residenziali (da pavimento a pavimento) è fissata in m. 3,00. I piani ammezzati per uffici devono avere una altezza minima dell'interpiano di m.2,70.

\* L.m. = Lunghezza massima delle fronti

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

\* S.s = Superficie destinata a servizi pubblici

La superficie destinata ad attrezzature e servizi determinata, ai sensi del D.I. del 2 aprile 1968 n.1444, in funzione della infrastrutturazione del territorio e della qualificazione della struttura urbana, e in aggiunta alle aree destinate alla viabilità, è conteggiata secondo i parametri e le quantità prescritte dalle presenti norme.

\* S.a.t. = Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati rispettivamente a suddette attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori.

La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art.3 della legge 10/1977.

Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.

\* A.i. = Area di insediamento

Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, delimitazione o dal confine di proprietà.

L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessione ai sensi dell'art.3 della legge 10/1977.

\* Volumi tecnici

Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come elementi essenziali per

l'utilizzo della stessa, senza assumere carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, o perfino abitabili. Nel caso di volumi ricavati nel sottotetto, questi costituiscono volume tecnico nell'ipotesi in cui siano realizzabili esclusivamente in funzione di una migliore protezione e coibentazione dei locali sottostanti; mentre sono computabili nella volumetria complessiva dell'edificio quando siano resi utilizzabili ad altri fini.

Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorchè definiti nel progetto volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi di materiali.

Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

\* **Indice di Piantumazione**

Per indice di piantumazione si deve intendere il numero di piante ad alto fusto prescritto dallo strumento urbanistico ogni 100 mq. nelle singole zone, con eventuale specificazione del tipo di essenze da utilizzare.

\* **Mansarde**

Le mansarde e i sottotetti quando sono di altezza e volume tali da potere essere utilizzate come locali abitabili anche se nel progetto vengono designati come "volumi tecnici" debbono essere computate ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, sia infine come vero e proprio piano in più.

Le mansarde e i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili non sono inclusi nel volume del fabbricato quando l'altezza media non supera m.2,00 con falde con inclinazione inferiore al 35% e destinati a depositi e servizi accessori.

\* **Seminterrati**

Nel calcolo dello sviluppo volumetrico di un edificio vanno computati anche i piani sottostanti al piano di campagna, destinati ad ufficio, ad abitazione o ad attività produttive, se la loro altezza utile supera m.2,50.

Nei piani seminterrati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso preesistenti, semprechè non siano in contrasto con le norme e le leggi nazionali e regionali vigenti per la parte relativa al volume fuori terra.

\* Piani Cantinati

I piani cantinati non si considerano come cubatura sino ad occupare il rapporto massimo di copertura consentito dalla zona.

I piani cantinati non possono essere utilizzati a residenza o ad usi connessi con essa (uffici, attività produttive); possono essere utilizzati per attività commerciali se previsto in un piano urbanistico attuativo e/o dal piano commerciale solo quando abbia le caratteristiche prescritte dalla normativa vigente.

\* Posizioni degli edifici

Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se indicata dal P.R.G., assume carattere restrittivo.

Nei piani attuativi la posizione degli edifici è prescrittiva; può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o forma planimetrica e altimetrica, fermo restando gli allineamenti principali già approvati.

\* Isolato

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

\* Criteri di misura delle distanze tra edifici

Le distanze si misurano in orizzontale e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, locali accessori e volumi tecnici.

La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza della sagoma.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro aggetto non ecceda m.2,00.

Fra le pareti cieche di costruzioni distinte il distacco non può essere inferiore a m.5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici di altezza non superiore ad un piano, che siano realizzati a completamento di allineamenti stradali preesistenti, comunque nel rispetto delle norme sismiche vigenti.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona, l'amministrazione comunale può sempre prescrivere la costruzione continua anche su richiesta di uno dei proprietari.

\* Distacco dai confini e dal ciglio stradale

Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza della sagoma.

Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purchè il loro aggetto non ecceda m.2,00.

### CASISTICA

- Edificazione in lotto prospiciente su due strade a livello diverso

L'altezza dell'edificio, sui due fronti strada, non può superare l'altezza consentita nella zona omogenea a cui appartiene. Le rispettive altezze possono prolungarsi fino alla mezzeria dell'edificio, ove per mezzeria deve intendersi la linea congiungente i punti medi dei prospetti laterali dell'edificio.

- Piano d'imposta degli edifici

Gli edifici prospicienti su strada urbana devono riferire la propria quota d'imposta a quella del marciapiede della strada su cui prospettano fino alla profondità di ml. 20,00 dalla linea di strada. In nessun caso l'edificio può essere costruito su quote d'imposta diverse.

Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore Generale; ove non siano specificamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.M. 01/04/1968 n.1404 per strade non incluse nel D.M. valgono le disposizioni relative alle distanze dai confini di proprietà.

I parametri urbanistici ed edilizi sopra descritti, applicati alle zone omogenee del territorio di Sant'Alfio nel P.R.G, e sviluppati nelle *Norme Tecniche di Attuazione* (elab. C4), vengono riassunti nella tabella denominata " All. n.1" posta in calce a questo Regolamento Edilizio.

### TITOLO TERZO

## **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **LA CITTÀ' E IL TERRITORIO APERTO**

#### **CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

##### **Art. 48 Campionatura**

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesaggistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

##### **Art. 49 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 e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Se il proprietario non assolve tale obbligo, il Sindaco, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

##### **Art. 50 Aggetti e sporgenze**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi.

- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m. 2,50 se la strada ne è privata.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad una altezza inferiore a mt.4,00 dal piano di marciapiede, o a mt.4,20 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello del profilo dell'aggetto misurato dall'intradosso.

Il basamento dei fabbricati non potrà occupare alcuna parte del suolo pubblico.

Sono vietati i gradini sporgenti nelle strade, o in luoghi di uso pubblico, salvo specifiche autorizzazioni dell'Autorità comunale.

Sono vietati i cavalcavia e gli archi che attraversano le strade e qualunque altra opera che alteri la continuità dell'allineamento stradale ingombri il suolo e l'area pubblica.

#### **Art. 51 Balconi**

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente alle seguenti condizioni:

- a) l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 4,00 dal piano di marciapiede, o a m.4,20 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.
- b) tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di ml. 2,00, e non devono superare ove esistente la proiezione del marciapiede, qualora lo stesso non esista sarà valutato di volta in volta.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle nuove costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml. 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00.

I balconi sporgenti all'interno dell'area di pertinenza degli edifici non devono superare in alcun caso l'aggetto di ml. 2,00 dal piano del prospetto e rispettare le norme del C.C. per le distanze dai confini.

#### **Art. 52 Infissi e serramenti**

Nei fabbricati che limitano con le vie, le porte dei piani terreni e i cancelli non possono farsi aprire verso l'esterno, su area delle strade; le finestre del piano terreno non possono essere munite di persiane o serramenti che si aprono all'esterno verso la strada ad un'altezza minore di m. 3,20 dal suolo.

Le finestre, i balconi e tutte le altre aperture destinate a dar passaggio alla luce non possono essere munite di carta, di tela o di altre simili materie, ma di serramento con vetri o cristalli.

Le imposte delle porte, di botteghe o di qualsiasi altra apertura e le persiane delle finestre dei balconi dovranno essere colorate e mantenute in buono e decente stato e sempre con tinta uniforme per l'intero singolo caseggiato.

#### **Art. 53 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 Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, dell'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico,

gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione a loro spese.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne, radio o televisione, il Sindaco 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 intralciano il libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini il Sindaco 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.

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

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

#### Ubicazioni d'insegne:

Le insegne dovranno essere collocate in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Potranno essere ammesse scritte a lettere staccate quando esse facciano parte della composizione architettonica delle facciate.

Non sono ammesse scritte e zebbrature a vernice sui muri di facciata.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicante 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 richiedente.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano 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 all'uopo destinata.

#### Insegne luminose:

Le insegne luminose non devono ostacolare la chiara visione delle targhe viarie e di quelle per le segnalazioni viabilistiche.

Sia quelle aderenti alla facciata come quelle a bandiera, non devono avere colori semaforici se poste a quota inferiore a mt. 8,00 da terra; quelle con impianto a variazione di colore alternata sono consentite solo a quota superiore a mt. 10,00.

E' vietata qualsiasi sorgente luminosa che produca abbagliamento.

Le armature delle insegne luminose dovranno avere consistenza tale da non deturpare l'aspetto decorativo dei fabbricati a cui verranno applicate.

Le insegne luminose a bandiera sono consentite esclusivamente con la parte inferiore a quota superiore a mt. 4,50 da terra con sporgenza massima di mt. 1,00 dal filo di fabbrica, e comunque non oltre la verticale corrispondente al filo del marciapiede.

Nelle località di particolare interesse ambientale le insegne e la pubblicità luminose da collocarsi al di sopra della gronda o dell'attico, dovranno avere la struttura invisibile dalla strada durante le ore diurne.

Per le insegne di pubblico interesse l'Amministrazione si riserva una opportuna normativa.

In ogni caso dovranno osservare le norme del Codice della Strada in merito alle insegne, cartelli e altri mezzi pubblicitari.

#### Tende solari:

Senza apposita autorizzazione è vietato il collocamento di tende sporgenti su suolo pubblico.

Tutte le tende dovranno essere mantenute ad una altezza non inferiore a mt.2,50 dal marciapiede e non devono ostacolare la chiara visione delle targhe viarie e di quelle per le segnalazioni viabilistiche. Non sono ammesse le prospicienti direttamente sul piano stradale.

La sporgenza della tenda a padiglione sarà stabilita caso per caso in relazione alla larghezza della strada e dei marciapiedi e potranno anche non essere permesse quando vi ostino ragioni di viabilità.

E' proibita l'apposizione di tende con agganciamenti e manovre aventi carattere di provvisorietà.

Le tende debbono essere mantenute in stato decoroso.

#### **Art. 54 Tutela dei manufatti attinenti servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invio di pagamento; in difetto si procede in via forzosa.

#### **Art. 55 Facoltà di revoca**

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione per targhe o scritte che comportino occupazione o sporgenza su suolo pubblico, qualora tale sporgenza non risulti espressamente approvata o quando dal progetto approvato tale sporgenza non era rilevabile.

Il Sindaco potrà parimente revocare la concessione quando la sporgenza non sia compatibile con la esigenza di viabilità, visibilità, e simili, o quando la sporgenza stessa abbia provocato reclami che risultino fondati.

Nelle località di interesse ambientale resta impregiudicata la facoltà del Sindaco di ordinare la rimozione di quelle insegne che, per deperimento o altra causa, non presentano più un aspetto decoroso o garanzia di sicurezza.

Nelle ipotesi previste dai commi precedenti dovrà essere data alla parte un preavviso di 30 giorni per la rimozione.

#### **Art. 56 Sanzioni per esposizione abusiva**

Il Sindaco, in pregiudicata l'azione penale, spedirà alla parte diffida a rimuovere l'insegna e la pubblicità esposte alla vista del pubblico senza prescritta autorizzazione o eseguita in modo difforme dal disegno approvato.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, il Sindaco emetterà ordine di rimozione d'ufficio che verrà eseguito a spese della parte ed a mezzo di agenti comunali o appaltatori designati;

I residuati della rimozione (tabelle - tubi - supporti etc.) ove possibile, verranno consegnati al proprietario redigendone verbale presso la sua sede; in caso di difficoltà verranno trasportati presso le depositarie comunali.

La nota delle spese per la rimozione d'ufficio verrà riscossa con la procedura coattiva a norma di legge.

#### **Art. 57 Sistemazione di marciapiedi, muretti e ringhiere**

L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, computata per le parti di essi in

fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso con esclusione delle strade in centro storico dove si applicano le specifiche norme.

Le strade carrabili secondarie e, in particolare modo, le strade a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonchè le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione.

Per le strade, i percorsi e gli spazi pedonali e per le gradonate che superino nella pedata i cm .40 è possibile prevedere il selciato o il basolato e l'acciottolato riquadrato da basole. I ciottoli dovranno essere scelti di dimensioni il più possibile uniformi e disposti di punta con la faccia più piana rivolta superiormente, avvertendo di metterli a contatto.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; se sono adiacenti a strade asfaltate, possono essere mattonellati.

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista.

Le ringhiere devono essere eseguite con tubolari in ferro orizzontali, tenuti da opportuni paletti verticali e dipinte di colore scuro (grigio scuro o verde scuro) o lasciate al naturale.

#### **Art. 58 Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche**

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti e nei nuovi fabbricati devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.

Sia negli interventi sull'edilizia esistente che nella nuova edificazione bisogna prevedere interventi complessivi di sistemazione degli elementi tecnologici in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'intervento complessivo, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

#### **Art. 59 Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua:**

##### **aspetto estetico e formale**

Nelle pareti esterne dei fabbricati è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura.

Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate (verticalmente) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale, o in rame.

Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili ecc.).

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

#### **Art. 60 Servizi igienici**

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari dell'edilizia esistente del territorio comunale, nei casi in cui è ammessa la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione edilizia, vanno ricavati all'interno delle stesse unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

#### **Art 61 Arredo dei posteggi pubblici**

I posteggi pubblici previsti devono essere localizzati e dimensionati in previsione delle caratteristiche funzionali dell'area in cui insiste il progetto.

Dovranno essere previsti in modo da essere realizzati evitando eccessivi sbancamenti e muri di sostegno. Dovranno essere impostati su terreno rimodellato con pendenze fino al 10% per le corsie di sosta e per la viabilità di accesso.

La pavimentazione delle aree e della viabilità di accesso devono essere preferibilmente realizzate con soluzioni e materiali tali da consentire il percolamento dell'acqua, in particolare intorno alle aiuole.

In tutte le aree a posteggio devono trovare collocazione ove possibile, se non indicato diversamente, un adeguato numero di alberi ad alto fusto e di essenze a rapido sviluppo, a chioma alta, disposti in modo da non precludere gli spazi di manovra e di sosta dei veicoli e da formare una cortina di protezione a eventuali fabbricati circostanti in relazione allo sviluppo completo della chioma della pianta.

Le specie scelte devono garantire la massima resistenza ai diversi agenti inquinanti; devono avere una certa rusticità, ma non devono essere necessariamente piante autoctone; devono avere una certa solidità dei tessuti meccanici e non devono avere una eccessiva vigoria vegetativa con produzione di polloni alla base del tronco ed emissione di radici superficiali; non devono avere organi vegetali voluminosi e pesanti e non devono avere organi vegetali che attraggano gli uccelli nè devono avere sostanze imbrattanti; devono essere poste con una idonea protezione dagli autoveicoli, e in funzione della specie piantumata, devono essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti e il sesto di impianto.

## CAPITOLO II - ACCESSI E FRUIBILITÀ

### Art. 62 Accesso di veicoli dallo spazio di pertinenza delle costruzioni

L'accesso dei veicoli, dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni, è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando è giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- a) lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- b) lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi alle seguenti condizioni:

- a) la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m. e superiore a 6,50 m.;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- c) la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m. e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1,00 m.

L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite:

- a) rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli;
- b) tratti di piano, da ricavare sullo spazio privato, lunghi almeno 4,50 m., per il collegamento del primo con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni.

Devono in ogni caso essere rispettate le norme del Nuovo Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

Nelle zone B e C e in tutte le altre zone omogenee vanno rispettate le norme previste per i fabbricati di nuova costruzione. Per ciò che concerne la trasformazione di vecchi vani in garages è possibile solo se l'apertura è già realizzata e se è compatibile con la partitura della facciata e con le norme antisismiche. Non è possibile realizzare rampe di accesso nè scivoli che occupino suolo pubblico.

Gli infissi delle aperture dei garages non possono essere in lamiera, nè con sistemi a saracinesca.

Sono ammessi portoni tradizionali o porte basculanti.

**Art. 63 Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite: luoghi da sottoporre a particolare disciplina**

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive e uditive, a integrazione di quelli elencati dalla legge e sulla base del presente regolamento, sono:

- a) le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale;
- b) le nuove costruzioni destinate o destinabili a usi misti e produttivi, allorchè non abbiano ad assolvere esigenze operative che debbano escludere per ragioni tecniche o di sicurezza tale accessibilità;
- c) le costruzioni recuperate, quantomeno per le parti di esse ove l'accesso delle persone fisicamente impedite appaia possibile e conveniente;
- d) gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperti o scoperti, dove, a causa della loro funzione collettiva, debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti.

**Art. 64 Accesso e fruibilità delle persone fisicamente impedite: requisiti**

Negli spazi e nelle costruzioni elencati agli articoli precedenti, a integrazione di quelli espressamente indicati dalla legge, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ai medesimi, o quantomeno, ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con più di tre, o più di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorchè tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato;
- b) attraverso rampe indipendenti abbinata alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 m.; di lunghezza non superiore a 10 m.; di pendenza compresa fra il 5% e l'8%; convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;
- c) la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 max 1,30 m.; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale non inferiore a 0,90 m.;
- d) l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini con alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;
- e) l'attrezzatura di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m.;
- f) una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore, di 1,50 m.;
- g) la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 m. e, in particolare, l'uso di quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;
- h) la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni nuove e recuperate; nelle stesse costruzioni deve essere assicurata la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m.;
- i) la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore 0,90 m. dal pavimento.

### **CAPITOLO III - NORME IGIENICHE**

### **Art. 65 Requisiti di legge**

Tutti i locali di abitazione debbono avere i requisiti igienico sanitari stabiliti dalle leggi sanitarie e dalle istruzioni ministeriali 20/06/1896 e sue successive modifiche con decreto Ministeriale 5 luglio 1975. In particolare debbono adeguarsi a quanto stabilito dai successivi articoli.

### **Art. 66 Spazi interni agli edifici**

#### **\* Spazi interni agli edifici**

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro:

- a) patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime non inferiore a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;
- b) chiostrina: si 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 a ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- c) cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale.
- d) ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale linea libera davanti ad ogni finestra è superiore a 3 volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00;
- e) cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ogni finestra è superiore a mt. 6,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

Negli spazi interni definiti come "ampi cortili" e "patio" possono affacciare ambienti da qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni, un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come “cortili” possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, etc...

Non sono consentiti nei cortili, costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritto. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti i muri di recinzione, di zone del cortile.

Negli spazi interni definiti come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze nè rientranze.

Tutti gli spazi interni debbono essere accessibili da locali di uso comune.

Nelle chiostrine dev'essere assicurato in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonate ove previste o ammesse dal P.A.R.F.

#### **Art. 67 Distanze minime tra pareti finestrate**

Senza pregiudizio per le descrizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G., le distanze minime tra fabbricati sono stabilite come segue:

ZONA A):

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, in centro storico le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

ZONA B):

Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono esclusi gli edifici per i lotti interclusi in cui è previsto il rispetto delle sole norme del Codice Civile.

ZONA C):

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a mt.12,00.

#### **Art. 68 Uso dei distacchi tra fabbricati**

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

#### **Art. 69 Scarichi e convogliamento acque luride**

Ogni acquaio, lavabo, bagno o gabinetto dovrà avere il proprio sifone idraulico e deve essere dotato di acqua corrente. I collettori discendenti di acque luride saranno provvisti di sifone idraulico successivamente ad ogni attacco di tubo di scarico che vi converge. Detto sifone può essere posto ad ogni piano di fabbricato successivamente alla serie di attacchi di ciascun appartamento.

I condotti di scarico saranno formati da tubi cilindrici di materiale idoneo, riconosciuto impermeabile, e con congiunture ermetiche. I tubi collettori non dovranno avere diametro interno inferiore a m. 0,10, la loro pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso, ma non mai minore all'uno per cento, e dovranno essere allacciati alla fogna stradale, secondo lo specifico regolamento. Non è consentita nell'ambito urbano la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

#### **Art. 70 Acque piovane - Grondaie e pluviali**

Le acque delle coperture devono essere raccolte in canali impermeabili di gronda, sufficientemente ampi, per riceverle e condurle a capaci tubi pluviali verticali sino al piano di strada. In detti canali di gronda, come nei tubi pluviali, è assolutamente vietato immettere le acque luride.

I tubi pluviali di scarico delle acque dei tetti devono essere in numero sufficiente, di diametro convenienti per smaltire la pioggia e non mai inferiore ai cm.7 ed applicati esternamente ai muri perimetrali. In ogni caso, i terminali dei pluviali dovranno essere formati

con tubi di ghisa o di altro materiale impermeabile e resistente agli urti, almeno per m.3 dal suolo.

I pluviali non dovranno avere nè aperture nè interruzioni di sorta nel loro percorso e dovranno risultare perfettamente impermeabili. Per le costruzioni esistenti all'atto di entrata in vigore del presente regolamento, è consentito che i tubi terminali aggettanti su suolo pubblico restino esterni ai fabbricati anche per gli ultimi 3 metri finchè l'Autorità Comunale non ne prescriverà l'incasso.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi pluviali.

Le acque piovane dei tetti e quelle provenienti dalle corti e dai giardini dovranno essere incanalate separatamente alle acque reflue e convogliate nella fogna bianca stradale ove essa esista. La conduttura sotterranea dovrà essere fatta con tubi di materiale impermeabile a con giunture ermetiche. Nelle vie ove manchi la fogna bianca, ma vi si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili.

Negli edifici cimiteriali, qualora la copertura abbia un effettivo carattere speciale dal punto di vista architettonico e decorativo e sia realizzata con materiali speciali, tanto da far assumere valore preminente alla costruzione, su parere della Commissione edilizia, il Sindaco, potrà con deroga, autorizzare che vengano omessi sia il canale di gronda che i pluviali, a condizione che la soluzione per lo smaltimento delle acque meteoriche sia accettabile ed esse non defluiscono su suolo pubblico fuori del lotto.

#### **Art. 71 Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie**

I forni per la panificazione devono avere pareti opportunamente coibentate e ventilate e condotte di tiraggio conformi alle presenti norme.

A complemento delle disposizioni contenute nell'art. 890 del C.C., i camini per uso industriale devono distare non meno di ml. 6,00 dalla pubblica via ed avere un'altezza minima di 4,00 ml. dalla linea di gronda dell'edificio più alto entro un raggio di 20,00 ml.

Per i camini realizzati in edifici privati, l'altezza della canna fumaria deve superare di ml. 2,00 la linea di colmo non solo della copertura interessata ma anche degli edifici adiacenti.

Nei casi prescritti dalla legge, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, sarà necessario il nulla osta dei vigili del fuoco per forni, focolari, camini, condotti di calore e canne fumarie.

#### **Art. 72 Scale**

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici. Nel caso di ristrutturazione o di risanamento di vecchi edifici è consentita la non illuminazione ed aerazione diretta del vano scala.

La struttura delle scale interne di un edificio collettivo deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo fra due piani.

#### **Art. 73 Fabbricati in terreni con forte pendenza**

Nelle costruzioni fatte dove il terreno è a forte pendenza e vengono effettuati tagli o sbancamenti a mezza costa, è proibito che i muri di sostegno dei terrapieni siano adoperati come muri perimetrali delle abitazioni. In simili casi dovrà essere costruita tra il muro di sostegno e le strutture portanti del fabbricato una intercapedine praticabile, della larghezza almeno di cm.80 e non superiore a cm.100.

In tutti i casi in cui sono previste delle intercapedini indipendentemente dal sito e dalla pendenza del terreno, la larghezza massima netta è fissata in cm.100.

#### **Art. 74 Piani interrati**

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

#### **Art. 75 Piani seminterrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se hanno una altezza netta dell'interpiano non inferiore a m. 3,00; se la quota del soffitto sia in media m. 1,20 più alta della quota del marciapiede, se esiste una intercapedine praticabile con una cunetta posta ad una quota più bassa del pavimento; se il pavimento posa su un vespaio aerato o su altro piano e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia, al di sotto del piano di posa del vespaio. Dovranno avere altresì finestre con apertura di superficie non inferiore ad un ottavo dell'area del pavimento, e mai inferiore a mq.0,80 con il lato inferiore posto almeno cm.30 sul livello del marciapiede.

#### **Art. 76 Piani terreni**

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito di motocicli o carrozzini possono avere altezza utile interna netta di mt. 2,40. Tale condizione va riportata nella concessione e va registrata e trascritta con carattere vincolante a carico del proprietario nei registri immobiliari.

I piani terreni adibiti ad autorimessa pubblica, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,50 se realizzati in nuove costruzioni.

Nel centro, per i fabbricati esistenti, l'altezza minima dei piani terreni destinati ad autorimessa, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico non può essere inferiore a ml. 3,00.

Per autorimesse di uso privato è consentita l'altezza minima interna di ml. 2,40.

#### **Art. 77 Piani sottotetto**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima mt. 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

#### **Art. 78 Terrazze**

Le terrazze dovranno avere pendenza, bocchette e canali di gronda sufficienti per un pronto scarico delle acque piovane.

Il loro pavimento ad esclusione degli edifici esistenti in C.S. non avrà mai il livello più alto del pavimento delle stanze abitabili, che abbiano accesso sulle terrazze stesse. Tra il solaio della terrazza ed il soffitto dei vani sottostanti abitabili vi dovrà essere sempre quanto previsto per i locali sottotetto.

#### **Art. 79 Coperture**

Le coperture per le zone diverse dalle "A" hanno un limite nelle pendenze del 35% e nella conseguente altezza massima di ml. 2,20.

#### **Art. 80 Piani sottotetto e soppalchi**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m.2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria (spessore minimo cm.15), o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è perciò condizionata al rilievo delle temperature dell'Ufficiale Sanitario.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,40.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato. Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria i soppalchi devono assicurare una adeguata circolazione dell'aria e, fermo restando alcuni punti di contatto di natura strutturale, il piano di calpestio del soppalco deve essere staccato dalle pareti del locale circostante almeno per tre lati.

Nei locali con destinazione d'uso commerciale o terziaria l'uso e/o la realizzazione dei soppalchi è subordinato al parere della Commissione Edilizia.

#### **Art. 81 Gabinetti a locali igienici**

Tutti gli alloggi devono essere dotati almeno di una stanza da bagno. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Per le camere affittate separatamente dovrà esservi almeno un gabinetto e un lavabo con bagno o doccia per ogni gruppo di 3 camere situate allo stesso piano.

I locali destinati a dormitori, a convitti ed educandati, avranno almeno un gabinetto per ogni 6 persone.

Per gli alberghi saranno osservate le disposizioni dell'art.5 del regolamento del 24 maggio 1935, n.1102.

Ogni bottega o pubblico esercizio deve essere dotato di un gabinetto con lavabo ed acqua corrente a servizio esclusivo della bottega o del pubblico esercizio.

Ogni industria, officina o bottega artigiana avrà almeno un gabinetto ed un lavabo ogni 6 persone. Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, in conformità alle vigenti leggi, da esprimersi in sede di esame del progetto, potranno essere consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi. Ai gabinetti e alle latrine non si potrà accedere dalle cucine, quand'esse fossero anche provviste di anticesso. Le stanze di abitazione dovranno essere separate dai cessi per mezzo di un corridoio o mediante anticessi. Il pavimento e il rivestimento delle pareti di essi fino all'altezza di almeno m.1,50 dovranno essere di materiale impermeabile e facilmente lavabile. Le pareti che dividono i gabinetti dagli altri locali, dovranno avere lo spessore  $>$  di m.0,10. I vasi da cesso dovranno essere muniti di sifone a chiusura idraulica e di cassetta a cascata o a zaino o da incasso, capace di cacciare non meno di litri 8 di acqua per volta; esse dovranno essere dotate di acqua corrente. Gli orinatoio saranno dotati di una quantità sufficiente di acqua.

Per ciò che concerne i requisiti igienici e tecnologici si rimanda quanto previsto in capitoli specifici delle presenti norme.

#### **Art. 82 Norme comuni a tutti i piani abitabili**

In tutti i piani abitabili con esclusione degli edifici in C.S. la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale

altezza si riferisce ad altezze uguali o superiori a m.2,70; Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio, soltanto per i disimpegni e i ripostigli.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 12,00, i vani abitabili non inferiore a mq. 9,00.

Negli alloggi deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti e a mq.10 per ciascuno dei successivi.

I locali destinati a ripostiglio non devono avere una superficie utile superiore a mq. 3,00.

Nelle nuove costruzioni le stanze da letto debbono avere una superficie abitabile minima di mq.9 se per una persona e di mq.14 per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di un vano soggiorno di almeno mq.14. Ogni alloggio deve avere un bagno con tre pezzi sanitari e con una superficie abitabile non inferiore a mq. 2,5.

Il monolocale adibito ad abitazione deve avere una superficie abitabile minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 30,5. Il bivano adibito ad abitazione deve avere una superficie minima di mq.40.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata per i locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti.

La conservazione delle minori altezze esistenti e in particolare nelle zone A può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti.

### **Art. 83 Fabbricati nel territorio aperto**

I fabbricati nel territorio aperto debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 15,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del fuoco.

I ricoveri per animali devono essere provvisti di finestre aventi una superficie complessiva non inferiore al ventesimo della superficie del pavimento; tali finestre non possono essere aperte a distanza inferiore a m. 7,00 in linea orizzontale, da qualunque finestra di locale di abitazione. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso un canaletto impermeabile di scolo a superficie liscia a conveniente distanza dalla mangiatoia, il quale adduca il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni. Le pareti devono essere intonacate con cemento fino all'altezza di m. 2.00 dal pavimento e colorate con tinta adatta a tenere lontano le mosche. Le stalle devono avere anche una cubatura di almeno mc.20 per ogni capo grosso di bestiame e di mc.10 per ogni capo piccolo, con altezza minima di m.3,00; può essere consentita una cubatura inferiore su parere motivato dell'Ufficiale Sanitario.

Le stalle e le scuderie saranno situate in modo da distare almeno m. 15,00 da ogni presa d'acqua potabile e da locali di vendita e deposito di sostanze alimentari e bevande.

Tutte le stalle per bovini ed equini, adibite a più di cinque capi adulti devono essere provviste di concimaia; questa deve essere situata a distanza non minore di m.20,00 dalla abitazione o da pozzi di acqua potabile e non minore di m.10,00 dalle stalle. La concimaia deve essere costruita con il fondo e le pareti impermeabili.

Le recinzioni dei fondi rustici se costruite da parti in c.l.s. o comunque realizzate con muri e manufatti con caratteri stabili e permanenti devono arretrarsi dal ciglio stradale di mt. 1,50 e devono garantire in ogni caso, una buona visibilità.

Tale norma va applicata per le strade vicinali, comunali, interpoderali e comunque di interesse comunale.

## **CAPITOLO IV - NORME TECNOLOGICHE**

### **Art.84 Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche**

Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività. I requisiti normali sono i seguenti:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di edilizia sperimentale. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere. Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni previste dalla legge. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi o da regolamenti.

### **Art. 85 Requisiti termici e igrotermici**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alla destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20°C. Temperature maggiori possono essere previste:

- a) nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- b) nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
- c) nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 17°C. La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve eccedere i seguenti valori:

- a) 0,25 m/s, se i locali non sono destinati ad attività produttive o assimilabili;
- b) 0,50 m/s, fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico, se i locali sono destinati ad attività produttive o assimilabili.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

#### **Art. 86 Requisiti illuminotecnici**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- a) i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi di cottura;
- f) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, " la visione lontana". Le parti trasparenti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 0,60 m. di altezza, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### **Art. 87 Requisiti acustici**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali, a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB. In zone particolarmente rumorose, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello normato e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenersi. Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- a) pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale, 36 dB;
- b) pareti contigue con altri alloggi, 42 dB;

- c) pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive, 50dB.

Ove nei locali destinati a pubblici servizi siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB (A) il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente deve attenervisi.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorchè sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato. Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB(A) se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB(A) se è discontinuo.

Nei casi in cui è previsto bisogna rispettare quanto previsto nella Circolare Regionale dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 20/08/91 prot. n.52126, nonchè delle altre disposizioni di legge nazionali e regionali.

#### **Art. 88 Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Devono fruire di aerazione almeno "attivata":

- a) i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturale e ricreative, i pubblici servizi;
- b) i locali destinati a servizi igienici e gli spogliatoi, esclusi gli antigabinetti degli edifici residenziali;
- c) i locali anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
- d) gli spazi di cottura;

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

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime ed espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/10 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:

- aerazione continua 6 mc/hmc;
- aerazione discontinua 12 mc/hmc.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

#### **Art. 89 Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- a) eventuale aerazione attivata;
- b) riscaldamento;
- c) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- e) trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
- f) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- g) protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- a) distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- b) distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- c) espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicate in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- a) gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- b) i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

#### **Art. 90 Requisiti relativi alla fruibilità**

I materiali impegnati nella costruzione degli edifici non devono emettere odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi interni devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizione normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di tre apparecchi, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per tre o più utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di tre apparecchi, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche. Ove si voglia prevedere per determinati locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali, gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

#### **Art. 91 Requisiti relativi alla sicurezza**

Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impegno.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1,00 m.

Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori. Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni e interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni e interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdrucchiolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

## **CAPITOLO V - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE E A SERVITÙ DI UTILITÀ PUBBLICA**

### **Art. 92 Manutenzione delle aree**

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **Art. 93 Interventi relativi ad aree scoperte**

Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

### **Art. 94 Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui alle presenti norme. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. La richiesta di autorizzazione, deve essere motivata e deve indicare l'ubicazione, l'entità, la durata, lo stato dei luoghi al momento della richiesta e ogni altra notizia che valga a precisare la richiesta. Il Sindaco potrà rilasciare l'autorizzazione secondo quanto previsto dalle leggi vigenti e dal presente regolamento indicando chiaramente i limiti la durata e l'entità.

Allo scadere del termine se l'autorizzazione non è rinnovata l'area dovrà essere liberata dal deposito e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi precedente, salvo diverse indicazioni contenute nel provvedimento di autorizzazione. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **Art. 95 Tabelle di affissione e corpi illuminanti**

Il Comune ha facoltà di collocare per servizio pubblico, sui muri esterni degli edifici pubblici e privati, e senza pagare alcun compenso ai proprietari degli immobili, oltre alle tabelle delle vie e dei numeri civici, le lapidette dell'altitudine del luogo, le tabelle per

l'affissione degli avvisi pubblici, i fanali della pubblica illuminazione, le loro mensole di sostegno, i fili per la luce elettrica, a condizione però di non creare pregiudizio o danno per gli edifici.

#### **Art. 96 Recinzione di angoli morti**

Dove esistono angoli o spazi morti fra gli edifici, in seguito a voto della Commissione edilizia, il Sindaco potrà disporre l'esecuzione delle opere che siano giudicate necessarie per impedire inconvenienti contro il decoro, l'igiene e la sicurezza.

#### **Art. 97 Rimozione di tabella e di recinzione comunali**

E' vietato ai rispettivi proprietari di immobili di rimuovere o alterare le opere di cui ai due precedenti articoli.

Se a causa di lavori da eseguire nei muri in cui queste si trovano, occorrerà rimuoverle, bisognerà preventivamente farne espressa domanda all'autorità Comunale. Qualora a causa di riparazioni o ripuliture del prospetto, fossero danneggiate le tabelle o le opere previste dai due articoli precedenti, esse dovranno essere ripristinate e restaurate a cura e spese del proprietario dell'edificio.

## **CAPITOLO VI - NORME DI BUONA ESECUZIONE**

### **Art. 98 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

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

### **Art. 99 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi, di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Nel caso di opere con puntelli e organi metallici di consolidamento per i lavori di consolidamento provvisorio, la durata degli interventi non può essere superiore a mesi due.

Trascorso il termine suddetto senza che il proprietario abbia provveduto ad eseguire i lavori necessari, si procederà, a norma di legge, d'Ufficio.

Gli edifici devono essere risolti in un contesto unitario architettonico in ogni loro parte, con impiego di materiali duraturi ed esclusione di quelli facilmente degenerabili chimicamente e fisicamente.

E' vietato collocare tubazioni di qualsiasi genere sulle facciate verso strada, con esclusione dei pluviali, se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

## **CAPITOLO VII - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

### **Art. 100 Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo per costruzioni, quando essa conferisca decoro al manufatto che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze. E' vietato eseguire o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogna o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia, da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazione idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente regolamento.

Il concessionario, oltre al pagamento della tassa, ove prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito. Per tutti i casi sopraindicati la richiesta dovrà contenere l'ubicazione, la superficie da occupare, la durata, la causale e le condizioni e le modalità di occupazione del suolo. Alla domanda sarà acclusa una planimetria in scala adeguata dell'area di cui si richiede l'occupazione.

#### **Art. 101 Rinvenimenti e scoperte**

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

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **Art. 102 Uso di discariche e di acque bianche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione edilizia.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## **CAPITOLO VIII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

### **Art. 103 Lavori sul fronte stradale - Interruzione dei lavori**

Le opere sul fronte stradale debbono essere eseguite nel minor tempo possibile e debbono essere iniziati appena costruiti gli steccati e i ponti di servizio su strada; essi debbono continuare ininterrottamente fino all'ultimazione entro i termini stabiliti dalla concessione.

In caso di forza maggiore, ove fosse necessaria una temporanea sospensione, la stessa non potrà essere superiore a giorni 20; in tal caso il proprietario dovrà sempre assicurare l'incolumità e la viabilità. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

### **Art. 104 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) cognome e nome, titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

La tabella di dimensioni di m. 0,75 x 1,50 deve altresì contenere l'indicazione degli estremi delle concessione o autorizzazione edilizia. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Ogni cantiere dovrà ottemperare a quanto previsto dalla legge sulla sicurezza D.L. 494/96.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito;

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezze inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### **Art. 105 Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Nelle prove di resistenza dei solai, travi, impalcature e simili si dovranno adottare tutte le cautele che vadano ad allontanare ogni pericolo per le persone.

Per i solai in c.a. non si potranno eseguire senza la costruzione di armatura di presidio.

In ogni caso si dovranno prendere delle precauzioni atte a prevenire la conseguenza di eventuale rovina delle parti che si provano. Per i lavori di scarico in greggio ed aree pubbliche o sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento.

Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata, in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.

#### **Art. 106 Responsabilità degli esecutori di opere**

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il direttore dei lavori debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

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

#### **Art. 107 Rimozione delle recinzioni**

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

In ogni caso, trascorso, un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

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

#### **Art. 108 Disciplina generale del cantiere di costruzione**

La tabella di dimensioni di m. 0,75 x 1,50 deve altresì contenere l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi di progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi nonché dei N.O. rilasciati dagli altri Uffici o Enti competenti e necessari.

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente regolamento.

I relativi impianti dell'acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'igiene e il secondo sostituito con bottino mobile e secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nulla osta dell'Ufficiale Sanitario su specifica domanda dell'assuntore dei lavori.

E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori di essere presente in cantiere o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Art. 109 Chiusure di aree edificabili**

Il Sindaco può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano aspetto decoroso e altezza minima di 2,50 m. e massima di 3,00 m.

Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

## TITOLO QUARTO

### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### CAPITOLO UNICO

##### Art. 110 **Sanzioni**

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello "*statu quo ante*", restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili. Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore. In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

##### Art. 111 **Inosservanza di norme, prescrizioni e modalità esecutive**

Per ogni inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive della legge 17-08-1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto applicabile, della legge 28-01-1977 n.10, del regolamento edilizio, del P.R.G. vigente, della concessione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con la riserva di adottare quei provvedimenti che siano necessari per le modifiche delle costruzioni o per la rimessa in pristino, provvedimenti che adotterà in via definitiva entro un mese notificandoli all'interessato.

Per le suddette inosservanze, salvo che il fatto non costituisca un più grave reato e ferme restando le sanzioni previste dall'art. 15 legge 28-01-1977 n. 10 sarà applicata anche

l'ammenda fino a 1032,91 euro (lire duemilioni) che il Comune riscuoterà destinandone l'importo al finanziamento di opere di urbanizzazione.

#### **Art. 112 Inammissibilità di tolleranza**

In nessun caso i contravventori potranno portare a loro scarico la tolleranza degli agenti municipali o la mancata opposizione anteriormente alla denuncia della contravvenzione.

#### **Art. 113 Lavori proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione**

Nel caso che i lavori, dopo l'ordinanza di sospensione, vengano proseguiti, il Sindaco, previa diffida, e sentito il parere della Commissione edile del Comune, emetterà ordinanza di demolizione a spese del contravventore, senza alcun pregiudizio delle sanzioni penali. Inoltre, verrà applicata l'ammenda fino a 2582,28 euro (lire cinquemilioni) che saranno riscosse a norma dell'ultimo comma dell'art.41 della legge 17-08-1942 n. 1150 e modifiche e integrate dalla legge 06-08-1967 n. 765 restando salva ogni altra sanzione penale prevista.

#### **Art. 114 Opere realizzate in parziale difformità**

Se le opere sono state realizzate in parziale difformità dalla concessione, qualora queste difformità non siano in contrasto con le leggi urbanistiche, col presente regolamento e con il P.R.G. ed eventuali piani di utilizzazione approvati e convenzionati, e qualora non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione, il concessionario potrà chiedere le varianti, in corso d'opera.

Il certificato di abitabilità, se trattasi di costruzioni residenziali, o di agibilità di costruzioni se a carattere produttivo, potrà essere rilasciato solo dopo l'approvazione delle varianti, restando sempre fermi i provvedimenti per eventuale ritardata ultimazione.

In caso che non possano aver luogo dette varianti, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, emetterà ordinanza di demolizione a spese del concessionario delle opere realizzate in parziale difformità della concessione.

Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applicherà una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.

La valutazione della parte difforme sarà effettuata dall'Ufficio tecnico erariale e notificata dal Comune all'interessato nei modi di legge.

#### **Art. 115 Sanzioni penali**

Per le violazioni in cui ai precedenti articoli, salvo che il fatto non costituisca un più grave reato, saranno applicabili le sanzioni penali previste dall'art.17 della legge 28-01-1977 n. 10

#### **Art. 116 Adeguamento al Regolamento Edilizio delle costruzioni preesistenti**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, del caso, l'autorità urbanistica territoriale 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, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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 e delle parti in questione.

#### **Art. 117 Disposizioni transitorie**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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.

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento dovranno in caso di ricostruzione e di riforme sostanziali adeguarsi alle norme del presente regolamento.

#### **Art. 118 Disposizioni finali**

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, conseguente alla approvazione superiore definitiva prescritta dalle vigenti leggi, resterà abrogata ogni disposizione contraria o incompatibile prescritta da regolamenti comunali vigenti fino a quella data, salvo che per progetti di variante cui è stata già rilasciata concessione edilizia.