

## INDICE

### **PARTE PRIMA            DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO I                NORME PRELIMINARI**

- Art. 1 Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 Definizioni

#### **TITOLO II                TIPI DI INTERVENTO**

- Art. 3 Manutenzione ordinaria
- Art. 4 Manutenzione straordinaria
- Art. 5 Restauro e risanamento conservativo
- Art. 6 Ristrutturazione edilizia
- Art. 7 Mutamento della destinazione d'uso
- Art. 8 Nuova costruzione
- Art. 9 Ampliamento
- Art. 10 Demolizione
- Art. 11 Ristrutturazione urbanistica
- Art. 12 Sistemazione dei terreni
- Art. 13 Intervento relativo all'arredo urbano e alle opere minori

#### **TITOLO III                COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

- Art. 14 Definizioni e compiti
- Art. 15 Composizione e nomina
- Art. 16 Funzionamento
- Art. 17 Commissione Edilizia integrata
- Art. 18 Dichiarazione di indirizzi

### **PARTE SECONDA    NORME PROCEDURALI    PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

#### **TITOLO I                CERTIFICATO D'USO**

- Art. 19 Definizione
- Art. 20 Richiesta
- Art. 21 Rilascio

#### **TITOLO II                PARERE PREVENTIVO**

- Art. 22 Definizione
- Art. 23 Richiesta
- Art. 24 Comunicazione

#### **TITOLO III                CONCESSIONE EDILIZIA**

- Art. 25 Oggetto
- Art. 26 Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e documenti attestanti il titolo
- Art. 27 Richiesta e documentazione
- Art. 28 Procedure per il controllo sui progetti
- Art. 29 Documenti da presentare prima del rilascio della concessione edilizia
- Art. 30 Rilascio della concessione edilizia
- Art. 31 Atto di concessione
- Art. 32 Decadenza e annullamento

#### **TITOLO IV                AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

- Art. 33 Oggetto
- Art. 34 Richiesta e documentazione
- Art. 35 Procedura per il controllo dei progetti

Art. 36 Documenti da presentare prima del rilascio della autorizzazione edilizia

Art. 37 Rilascio e decadenza

**TITOLO V                   DISPOSIZIONI VARIE**

Art. 38 Deroghe

Art. 39 Volture

Art. 40 Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie

Art. 41 Opere pubbliche di iniziativa comunale

**TITOLO VI                   ASSEVERAZIONE**

Art. 42 Oggetto

Art. 43 Modalità

**TITOLO VII                 PIANI ATTUATIVI**

Art. 44 Definizione

Art. 45 Piani particolareggiati di iniziativa privata. Richiesta

Art. 46 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Richiesta

Art. 47 Approvazione

**PARTE TERZA            NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

**TITOLO I                 ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 48 Punti fissi di linea e di livello

Art. 49 Comunicazione di inizio dei lavori

Art. 50 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Art. 51 Conduzione del cantiere

Art. 52 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Art. 53 Varianti ai progetti

**TITOLO II                CONCLUSIONE DEI LAVORI**

Art. 54 Comunicazione di fine lavori e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia

Art. 55 Scheda tecnica descrittiva

Art. 56 Verifica di conformità dell'opera eseguita alla concessione o autorizzazione

Art. 57 Rilascio del certificato di conformità edilizia

Art. 58 Elenco dei tecnici verificatori

Art. 59 Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità

**PARTE QUARTA         NORME PARTICOLARI**

**TITOLO I                 TUTELA DELL'AMBIENTE**

Art. 60 Regolamentazione delle acque reflue

Art. 61 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

Art. 62 Salvaguardia e formazione del verde

**TITOLO II                PRESCRIZIONI VARIE**

Art. 63 Manutenzione e sicurezze delle costruzioni

Art. 64 Facciate degli edifici ed elementi di pregio

Art. 65 Elementi aggettanti delle facciate

Art. 66 Allineamenti

Art. 67 Coperture, canali di gronda, pluviali

Art. 68 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

Art. 69 Numerazione civica



**PARTE PRIMA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I - NORME PRELIMINARI**

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

1. Il Regolamento Edilizio (R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione, nonché quelle parti del processo di intervento che hanno influenza sulle procedure e sulla qualità del prodotto finale.
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.
3. In particolare il R.E. definisce:
  - a) il procedimento relativo al rilascio del certificato d'uso, del parere preventivo, delle concessioni, delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia;
  - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
  - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - d) i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
  - f) i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
  - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
  - h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

**ART. 2 DEFINIZIONI VARIE E NORME PARTICOLARI PER L'APPLICAZIONE DEI DISTACCHI E DELLA VISUALE LIBERA**

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri:

**A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.**

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

- a.1) **Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni che non rientrano nella definizione di Snr come più avanti specificata, compresi i soppalchi chiusi come più avanti definiti (punto f.6), misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne;

a.2) **Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta calpestabile risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole di altezza interna non superiore a m 2,50, soffitte di altezza virtuale interna (calcolata come rapporto V/S) compresa fra m 1,70 e m 2,50, soppalchi aperti come più avanti definiti (punto f.6) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, scale, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti di altezza non superiore a m 2,50, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale inferiore a m 1,70, le intercapedini orizzontali e verticali di isolamento, le canne fumarie, di ventilazione e aspirazione e i cavedi per l'alloggiamento delle colonne e reti tecnologiche.

a.3) **Superficie complessiva (Sc)** è data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .

Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ai fini della determinazione delle superfici, si applica il punto 4 dell'allegato A della delibera di G.R. del 17/7/1996 n. 1663.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile (Su) e superficie accessoria (Sa):

a.4) **Superficie utile (Su):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa, esclusi i locali adibiti a servizi igienici e impianti tecnologici.

a.5) **Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali servizi igienici, tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro spazio collegato all'impiantistica tecnologica necessaria al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

a.6) **Superficie totale (St):** è data da:  $St = Su + 60\% Sa$ .

Nel caso degli insediamenti di cui al punto 1.5.2 della delibera di C.R. n. 1076/78 e successive modifiche, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione la superficie utile è quella definita nel medesimo punto 1.5.2.

## B) SUPERFICIE LORDA (Sl)

È costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

## C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

È data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

#### **D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

È il rapporto calcolato in percentuale ( $S_q/S_f$ ) riferito a tutte le opere edificate, comprese le parti aggettanti chiuse, quelle interrato e/o seminterrate e i porticati di qualsiasi tipo ( $S_f$ = superficie fondiaria).

#### **E) SAGOMA**

È la figura piana, con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui quattro piani verticali, definita dal contorno esterno dell'edificio (comprese le parti aggettanti chiuse, esclusi sporti aggettanti aperti quali balconi, pensiline, cornicioni e simili, esclusi pure abbaini ed altri elementi accessori sopra le coperture (volumi tecnici, apparecchiature aperte, comignoli, parapetti, ringhiere e simili).

#### **F) PIANO DI UN EDIFICIO**

##### **f.1) Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore o piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato, curvo o misto.

##### **f.2) Posizione del piano rispetto al terreno**

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

##### **f.3) Piano fuori terra o piano terra**

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

##### **f.4) Piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m.1,20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.5) **Piano interrato**

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota inferiore a m.1,20 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.6) **Soppalco**

S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La parte a soppalco non può essere superiore ad 1/3 della superficie del pavimento del locale in cui viene realizzata e non può determinare spazi di altezza inferiore a m. 2,10. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante e dovrà presentare le caratteristiche richieste dall'uso.

G) **ALTEZZA**

g.1) **Altezza utile degli spazi locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o misti, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $V_u/S_u$  dove  $V_u$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $S_u$  la relativa superficie utile.

g.2) **Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curve il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.

g.3) **Altezza delle fronti (Hf):** agli effetti della determinazione dell'altezza massima (Hm vedi oltre) e dell'applicazione del criterio della visuale libera, dei distacchi dell'edificio dai confini, dalle strade, dagli altri fabbricati, ecc., l'altezza di ciascuna fronte di un edificio è data dalla differenza fra la quota media della base (intersezione del piano verticale, sul quale viene proiettato il fronte interessato, con il terreno sistemato come da progetto) e la quota media dell'elemento di coronamento (cornicione, bordo superiore della linea di gronda, bordo superiore del parapetto chiuso, ecc..) senza tener conto degli elementi emergenti al di sopra della copertura quali comignoli e abbaini, nonché dei volumi accessori (torrette, altane, locali tecnologici) contenuti completamente all'interno del perimetro delimitato dalle pareti esterne del fabbricato ed entro un angolo di 45° riferito all'elemento di coronamento sopra definito);

g.4) **Altezza massima (Hm):** è la massima fra le Hf del fabbricato.

H) **DEFINIZIONE DI DISTANZE E DI INDICE DI VISUALE LIBERA**

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. Eventuali elementi quali cornicioni, pensiline,

balconi, con aggetto superiore a m 1.50 devono sottostare al criterio della visuale libera.

- h.1) **Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà o di zona;
- h.2) **Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
- h.3) **Distanza dai confine stradale (D.3):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine stradale come definito dal Nuovo Codice della strada.
- h.4) **Indice di visuale libera (IvI):** è il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, stradali e l'altezza delle fronti stesse (D/Hf).  
In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

Alla successiva lettera O) vengono riportate norme particolari per l'applicazione dei distacchi e della visuale libera

#### I) **DEFINIZIONE DI VOLUME**

- i.1) **Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- i.2) **Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.
- i.3) **Volume Totale (Vt):** è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno sul filo esterno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti, le pensiline, i cornicioni e le terrazze scoperte.

#### L) **DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI**

Sono definiti dalle Norme di attuazione del P.R.G.

#### M) **DEFINIZIONI PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA**

Sono definite dalle Norme di attuazione del P.R.G.

#### N) **ALTRE DEFINIZIONI**

- n.1) **Superficie permeabile (Sp):** è rappresentata dalla superficie del lotto che deve essere mantenuta libera da qualsiasi tipo di pavimentazione e copertura in modo

da consentire il naturale assorbimento dell'acqua piovana; rientrano nel calcolo anche le aree inghiaiate direttamente su terra, mentre eventuali aree pavimentate con elementi autobloccanti "a griglia" vanno considerati al 40% della loro superficie.

n.2) **Strutture temporanee (o stagionali):** sono considerate tali:

- le tende, i padiglioni e le strutture similari per manifestazioni, mostre, fiere, mercati, occasionali e di limitata durata;
- verande, chioschi aperti, tettoie, gazebi, pergolati, realizzate con elementi facilmente rimovibili per ampliamenti esterni stagionali di esercizi pubblici;
- tunnel, ricoveri, tettoie a carattere precario e facilmente rimovibili per particolari esigenze contingenti e temporanee di attività produttive;
- strutture geodetiche o pressostatiche per la copertura stagionale di impianti sportivi a raso.

Le strutture temporanee sopra definite sono regolamentate dal successivo art. 70. Salvo diversa specificazione del P.R.G. la loro superficie non rientra nel calcolo della Su, Snr, Sa ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.

## O) **NORME PARTICOLARI PER L'APPLICAZIONE DEI DISTACCHI E DELLA VISUALE LIBERA**

Agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi di distanza e di visuale libera di cui alla precedente lettera H), valgono le seguenti disposizioni:

a- Distanze dai confini di proprietà:

- le distanze minime dai confini di proprietà stabilite dalle norme di zona del P.R.G. possono essere ridotte solo in presenza di un accordo sottoscritto dagli interessati, formalizzato con atto pubblico o scrittura privata autenticata e depositato in Comune, che preveda l'impegno della parte concedente a rispettare, nella futura edificazione, il maggior distacco derivante dallo spostamento ideale del confine a seguito della minor distanza tenuta dalla parte usufruente, ovvero la possibilità di costruzione in aderenza;
- per edifici o parti di edifici interrati o emergenti dal terreno non più di ml 1,50 e per rampe di discesa a locali interrati le distanze minime prescritte dalle norme di zona del P.R.G. possono essere ridotte fino a ml 2,00.
- quando sul confine di proprietà esiste un edificio, è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto del C.C. e salvo diverso diritto acquisito dal confinante.

b- Distanze dai limiti di zona di P.R.G.:

- Agli effetti dell'applicazione dei distacchi dai limiti di zona di P.R.G., sono considerati tali quelli che delimitano le zone omogenee classificate A, B, C, D, E, F e G, trascurando quindi le delimitazioni delle varie sottozone interne. Non si considera inoltre limite di zona la delimitazione fra zona omogenea B e zona omogenea C. E' infine consentita la costruzione in confine fra zone di tipo B, C, D ed E appartenenti ad uno stesso proprietario o con accordo come punto a) precedente;

- Per edifici o parti di edifici interrati o emergenti dal terreno non più di ml 1,50 vale quanto detto al precedente punto a).

c- Distanze fra edifici:

- Tra pareti finestrate di edifici antistanti o tra pareti finestrate prospettanti di uno stesso edificio deve intercorrere una distanza minima di ml 10,00.

Se le pareti si fronteggiano per oltre 12,00 ml la distanza minima di 10,00 ml va maggiorata fino a raggiungere il valore pari all'altezza della parete più alta.

Il criterio non si applica in caso di pareti prospettanti parzialmente con tratti non finestrati o nel caso di tratti di pareti di uno stesso edificio prospettanti per effetto di rientranze nel fronte di profondità inferiore o uguale a ml 2,00 o nel caso di pareti recanti finestre di locali accessori o di servizio (compresi i servizi igienici), nel qual caso si applica il solo criterio della V.L.

Distanze inferiori possono essere ammesse in sede di predisposizione di Piani Particolareggiati a carattere planovolumetrico di dettaglio.

d- Casi particolari: Le norme di cui ai precedenti punti relative ai valori minimi di distanze e V.L., per quanto di competenza comunale e fatte sempre salve le norme di C.C., possono essere derogate nei seguenti casi:

- costruzione di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e simili;

- manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;

- cavedi tecnologici, canne fumarie, di ventilazione e aspirazione, indispensabili per la funzionalità degli edifici esistenti;

- opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi, all'abbattimento delle barriere architettoniche;

- autorimesse indispensabili per l'adeguamento ai minimi standards richiesti dal P.R.G. per le varie zone e destinazioni a servizio di edifici esistenti.

In tutti i casi la possibilità di ridurre le distanze minime previste dal P.R.G. e dal presente R.E. non deve pregiudicare i diritti di terzi, salvo specifiche disposizioni di legge o accordi fra privati.

## **TITOLO II: TIPI DI INTERVENTO**

### **ART. 3    MANUTENZIONE ORDINARIA**

1.    Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art. 31, lett. a) della L. 457/78 e dall'art. 42 della L.R. n. 47/78

### **ART. 4    MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1.    Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art. 31 lett. b) della L. 457/78 e dall'art. 43 della L.R. n. 47/78.
2.    Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

### **ART. 5    RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1.    Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'art. 31 lett. c) della Legge 457/78.
2.    Sono da ricomprendere in tali definizioni le categorie di intervento definite dall'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni come:
  - restauro scientifico;
  - restauro e risanamento conservativo tipo A) e B);
  - ripristino tipologico.
3.    Sono altresì da ricomprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonchè quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

### **ART. 6    RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1.    Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della Legge 457/78.
2.    Nel caso di edifici inclusi dal P.R.G. in zona omogenea A o individuati come Beni Culturali e assoggettati alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia o del ripristino edilizio, le definizioni di riferimento sono quelle contenute nell'art. 36, capoverso A3 della Legge regionale 47/78 e s.m.
3.    Sono ricompresi negli interventi di ristrutturazione edilizia il ripristino tipologico (nei casi non configurabili ai sensi dell'art. 5), la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente.

Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio, ristrutturazione parziale ogni altro caso.

## ART. 7 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal P.R.G.
2. Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dall'art. 2 della L.R. n. 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Le destinazioni d'uso sono così classificate e raggruppate dal P.R.G.:

Funzione	destinazione d'uso e relativa sigla identificativa	
a) FUNZIONE ABITATIVA	a.1 abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9
	a.2 autorimesse	C.6
-----		
b) FUNZIONI TERZIARIE	<b>b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:</b> Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	<b>b.2 funzioni commerciali:</b> negozi, botteghe, pubblici esercizi, mostre	C.1
	laboratori per arti e mestieri, imprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali	C.3
	magazzini e depositi	C.2
	fabbricati per speciali sigenze di attività commerciali	D.8
	<b>b.3 funzioni di servizio</b> uffici e studi privati	A.10
	collegi, convitti, case di riposo, caserme, conventi e simili	B.1
	case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico	B.2
	prigioni e simili	B.3
	uffici pubblici	B.4
	scuole e laboratori scientifici	B.5
	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B.6
	attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
	teatri, cinema, sale concerti e spettacoli	D.3
	case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico	D.4
	attività sportive di enti operanti con fine di lucro	D.6
	stazioni per servizi trasporto	E.1

	costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche	E.3 E.4
	attività di culto	E.7
	fabbricati e costruzioni cimiteriali	E.8
	impianti sportivi a raso	G.1
	impianti sportivi per la balneazione	G.2
	parchi e giardini pubblici	G.4
	bacini per pesca sportiva e nautica	G.7.a
	discariche di rifiuti	G.11
<hr/>		
c) FUNZIONI PRODUTTIVE	<b>c.1 attività produttive di tipo manifatturiero</b> (escluse quelle di tipo b.2)	
	opifici	D.1
	fabbricati per speciali esigenze industriali	D.7
	depositi a cielo aperto	G.8
	cave e miniere a cielo aperto	G.9
	lagoni accumulo reflui industriali	G.10a
	<b>c.2 allevamenti zootecnici intensivi</b>	
	di bovini	F.7
	di suini	F.8
	zootecnia minore	F.9
	lagoni di accumulo reflui zootecnici	G.10b
	<b>c.3 attività di tipo agroindustriale</b>	
	conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale o interaziendale)	F.10
<hr/>		
d) FUNZIONI AGRICOLE		
	o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale	
	<b>d.1 abitazioni rurali</b>	F.1
	<b>d.2 locali di servizio rustico</b>	F.2
	<b>d.3 allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali</b>	
	di bovini	F.3
	zootecnia minore	F.4
	di suini per esclusivo autoconsumo aziendale	F.5
	di suini non per esclusivo autoconsumo	F.6
	depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o interaz.	F.12
	bacini per itticoltura	G.7b
	<b>d.4 altre funzioni</b>	
	spacci e punti vendita per	

produzioni aziendali o interaziendali	F.14
attività agrituristiche	F.16
<b>d.5 impianti speciali</b>	
serre intensive	F.11
strutture a servizio della meccanizzazione agricola	F.15

-----

e) **FUNZIONI ALBERGHIERE**

e per il soggiorno temporaneo	<b>e.1 funzioni ricettive fisse</b>	
	alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2
	<b>e.2 funzioni ricettive temporanee</b>	
	campeggi, aree attrezzate per rulottes e simili	G.3

=====

**ART. 8 NUOVA COSTRUZIONE**

1. Si definisce nuova costruzione l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra. Ai fini procedurali nonchè per la definizione degli oneri di urbanizzazione e dell'onerosità della concessione rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino tipologico ed edilizio quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.  
Sono altresì da considerarsi nuove costruzioni gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni che superano i parametri di cui al successivo art. 9 comma 1.
2. Rientrano in questo tipo di intervento le nuove opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'art. 7 della legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393).

**ART. 9 AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE**

1. Si definiscono tali gli interventi su edifici esistenti che determinano una addizione planimetrica o altimetrica con incremento fino ad un massimo del 50 % delle superfici esistenti (Su, Snr, Sa). Per incrementi superiori al 50 % l'intervento si considera di nuova costruzione.
2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

**ART. 10 DEMOLIZIONE**

1. Si definisce demolizione un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
  - a) demolizione senza ricostruzione, definito dall'art. 36, capoverso A2) punto 4 della L.R. n. 47/78;

- b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

#### **ART. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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 (art. 31 lett. e) della L. 457/78.

#### **ART. 12 SISTEMAZIONE DEI TERRENI**

1. Si definisce sistemazione dei terreni quell'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

#### **ART. 13 INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO E ALLE OPERE MINORI**

1. Si definiscono "interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
  - . cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - . vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
  - . lapidi e cippi commemorativi;
  - . pensiline, cabine di pubblici servizi, chiosci, edicole e attrezzature assimilabili;
  - . manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
  - . recinzioni;
  - . tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
  - . manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
  - . arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
  - . muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
  - . sistemazione aree libere;
  - . installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - . depositi di materiali a cielo aperto;
  - . edilizia funeraria;
  - . altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.
2. I suddetti interventi trovano dettagliata descrizione e regolamentazione ai successivi artt. 70, 71, 72, 74, 75 del presente Regolamento edilizio.

## TITOLO III : COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

### ART. 14 DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione Edilizia (C.E.) è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune nei casi in cui è richiesto da norme di legge:
  - a) strumenti urbanistici generali e varianti;
  - b) strumenti attuativi del P.R.G.;
  - c) programmi integrati di intervento (art. 20 L.R. n. 6/1995).
3. Nel settore edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito a:
  - a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
  - b) interventi edilizi pubblici e privati, salvo quanto disposto al comma 4, con riferimento solo agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, tenendo conto della dichiarazione di indirizzi di cui all'art. 18;
  - c) nella forma integrata di cui ai commi 1 e 2 del successivo art. 17, a quanto previsto dalle relative leggi.
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere della Commissione Edilizia soltanto qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi delle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 (sempre che non sia stata adottata, ove consentita, la procedura della Denuncia di inizio attività ai sensi della L. n. 662/1996 e s.m.):
  - a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale (art. 26, L. 47/85 - art. 31 lettera b, L. 457/78);
  - b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche (vedi L.R. 46/88 art. 2 e successive modificazioni ed integrazioni);
  - c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
  - d) recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico o urbanistico, in presenza di Piani dell'Arredo urbano o altre norme particolari in materia;
  - e) variazioni esterne che non incidano sulla tipologia e/o morfologia dell'edificio;
  - f) tettoie, piani di carico e pozzi;
  - g) sistemazione dei terreni, depositi a cielo aperto;
  - h) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti salvo quanto previsto alla lettera e);
  - i) pertinenze.
5. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere nella composizione integrata ai sensi del successivo art. 17 con riguardo:
  - a) agli interventi di cui all'art. 40 della L.R. 7/12/1978 n. 47 (interventi in zona agricola);
  - b) agli interventi di cui all'art. 11 della L. 27/6/1974 n. 247 (interventi di edilizia residenziale pubblica);
6. Al termine del proprio mandato la C.E. redige un rapporto consuntivo sull'attività svolta e lo comunica alla Giunta Comunale.  
Tale rapporto deve contenere la quantificazione dei pareri espressi suddivisi per tipologie di intervento e per localizzazione (ambiti storici, zone urbane, zone agricole,

ecc..), la indicazione delle principali problematiche emerse con particolare riferimento alla concreta applicazione della "Dichiarazione di indirizzi".

## **ART. 15 COMPOSIZIONE E NOMINA**

1. La Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
  - a) dal Sindaco ovvero su delega del medesimo da un Assessore o funzionario delegato, in qualità di Presidente;
  - b) da n. 3 membri così definiti:
    - 1 rappresentante della categoria professionale degli ingegneri,
    - 1 rappresentante della categoria professionale degli architetti,
    - 1 rappresentante della categoria professionale dei geometri,scelti su terne proposte dagli ordini o collegi professionali
  - c) da n. 2 membri, scelti tra esperti in urbanistica, tutela dell'ambiente, difesa del suolo e bellezze naturali.
2. Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia, salvo quelli indicati all'art. 11 della L. n. 247/1974, relativa ai programmi di edilizia residenziale.
3. La Commissione Edilizia resta in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta, salvo diverse disposizioni previste da regolamenti o ordinamenti professionali.
4. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
6. La Giunta Comunale provvede alla sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo residuo periodo di durata in carica della Commissione, di quei Commissari che per qualsiasi motivo risultino decaduti nel corso del mandato.
5. Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, è un funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale allo uopo designato.

## **ART. 16 FUNZIONAMENTO**

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono almeno 3 (tre) componenti, tra cui il Presidente ed almeno uno degli esperti previsti dall'art. 15, comma 1, lett. c). Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alle Commissioni Integrate, progetti preliminari e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 30 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 241/90.

3. La C.E., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.E., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo.
 Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.E., la quale decide in merito a maggioranza.  
 Il parere della C.E. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque entro 45 giorni dal ricevimento degli atti trasmessi dal responsabile del procedimento alla Commissione Edilizia.
  
4. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - c) parere contrario motivato.
 È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
  
5. I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenza dell'iscritto.
  
6. È presente ai lavori della Commissione Edilizia il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
  
7. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno 2 commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dalla validazione del Presidente. I pareri della Commissione Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio.

## **ART. 17 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA**

1. La Commissione Edilizia integrata con le modalità indicate all'art. 40 della L.R. 47/1978 esprime il proprio parere circa la conformità alle previsioni contenute nel P.R.G. degli interventi in zone agricole, indicati dal sesto comma della stessa disposizione.
2. La Commissione Edilizia integrata con le modalità indicate all'art. 11 della L. 27 giugno 1974 n. 247, esprime il proprio parere sugli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruente di contributo statale o regionale.
3. Alle Commissioni Edilizie integrate previste ai commi 1, 2, si applicano tutte le disposizioni concernenti la formazione, durata, convocazione, votazione, verbalizzazione ecc. stabilite ai precedenti artt. 15 e 16, con la precisazione che per la

validità delle sedute della Commissione Edilizia integrata devono essere presenti almeno due degli esperti in materia agricola, nelle ipotesi indicate dal primo comma, oltre che il numero legale della Commissione Edilizia.

## **ART. 18 DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI**

1. La Commissione Edilizia all'inizio dell'attività consultiva formula, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, relativamente agli aspetti formali, compositivi ed architettonici e all'inserimento delle opere progettate nel contesto ambientale. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:

- criteri e procedure per il supplemento di istruttoria ai sensi del comma 3 dell'art. 16;
- criteri e modalità di valutazione per la formulazione del parere preventivo;
- regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
- possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
- indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.E. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
- chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
- correttezza deontologica;
- criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

Tutte le indicazioni sopra elencate non dovranno costituire modifica al R.E., alle Norme di attuazione del P.R.G. o ad altri strumenti vigenti.

I criteri di valutazione dovranno in ogni caso essere di tipo oggettivo e non costituire di fatto regole o norme aggiuntive.

A fini esplicativi e di riferimento si intende:

- a)- per aspetto formale, il risultato complessivo del progetto nei suoi rapporti planovolumetrici, determinato dagli elementi costitutivi dell'edificio ed accessori, compresi gli elementi di assetto dell'area in stretto rapporto con il fabbricato, quali muri, sbancamenti, riporti, recinzioni);
- b)- per aspetto architettonico, il risultato estetico complessivo determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto fra loro correlati (linea, superfici, massa, colore, proporzioni, materiali di finitura, particolari costruttivi, decorativi ed accessori);
- c)- per aspetto compositivo, il risultato finale complessivo che riassume l'interazione degli aspetti formali e architettonici.

2. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio comunale e resa nota al pubblico nei modi di legge. Dovrà inoltre essere diffusa insieme agli altri Atti e Documenti che stanno alla base dei processi edilizi ed urbanistici (P.R.G., Regolamento Edilizio, ecc...).

3. Qualora le Commissioni Edilizie che si susseguono di triennio in triennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.



**PARTE SECONDA**  
**NORME PROCEDURALI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI**

**TITOLO I: CERTIFICATO D'USO**

**ART. 19 DEFINIZIONE**

1. Il certificato d'uso indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normative di carattere territoriale urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia.

**ART. 20 RICHIESTA**

1. L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al Dirigente responsabile del settore il rilascio del certificato d'uso.
2. La richiesta di certificato d'uso, redatta su modello predisposto dalla Amm.ne Com.le e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere altresì una apposita dichiarazione sottoscritta dal tecnico incaricato ai sensi della L. 15/68, che riporti tutti gli elementi utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi. La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della L. 15/68.
3. Il certificato d'uso deve essere richiesto obbligatoriamente per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni edilizie o urbanistiche e per il restauro ed il risanamento conservativo.

**ART. 21 RILASCIO**

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Dirigente responsabile del settore agli aventi titolo entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato d'uso conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.
3. Nell'ipotesi di cui al comma 3° dell'art. 20 il certificato d'uso, è allegato in copia alla richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia.
4. Nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria, trascorso inutilmente il termine per il rilascio, l'avente titolo può presentare la richiesta di concessione o autorizzazione, allegando copia della richiesta inoltrata.

5. Il richiedente, sia nei casi in cui la richiesta del certificato d'uso sia obbligatoria che nei casi in cui sia facoltativa, ove ritenga preferibile comunque acquisire il certificato, allo scadere dei 60 giorni per il rilascio, può sollecitare, nelle forme di legge, l'adempimento di tale obbligo.

## TITOLO II: PARERE PREVENTIVO

### ART. 22 DEFINIZIONE

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola il Comune nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti.

### ART. 23 RICHIESTA

1. L'avente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda può richiedere al Dirigente responsabile del settore un parere preventivo della C.E. su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione.

Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

- a) piani urbanistici attuativi;
  - b) immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e 1497/1939;
  - c) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
2. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi la C.E. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
    - a) planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
    - b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
    - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
    - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. L'illustrazione deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;

- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato d'uso.
3. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

#### **ART. 24 COMUNICAZIONE**

1. Il parere preventivo è comunicato dal Dirigente responsabile del settore al richiedente, entro 60 giorni dalla domanda, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
2. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Trascorso inutilmente il termine indicato al primo comma, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.

### **TITOLO III: CONCESSIONE EDILIZIA**

#### **ART. 25 OGGETTO**

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al Dirigente responsabile del settore per tutte le opere edilizie, escluse quelle per le quali è prevista l'autorizzazione (art.33) o l'asseverazione (art. 42), ovvero quelle per le quali, in base a normative vigenti, sono previste altre procedure, quali la denuncia di inizio attività e infine quelle per le quali non è previsto alcun tipo di procedura autorizzativa.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
  - a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
  - b) onerosa (l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale);
  - c) convenzionata.

#### **ART. 26 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente art. 25 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo sempre che tali interventi siano soggetti a concessione;  
Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile o atto sostitutivo di notorietà (con data non anteriore a sei mesi). Per gli interventi in aree PEEP e PIP, come pure per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71 è sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo sempre che tali interventi siano soggetti a concessione;
  - f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile e sempre che tali interventi siano soggetti a concessione;
  - g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione, sempre che tali interventi siano soggetti a concessione;  
Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel

caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
    - il delegato, procuratore o mandatario;
    - il curatore fallimentare;
    - il commissario giudiziale;
    - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

## **ART. 27 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE**

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Dirigente responsabile del settore dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, confezionati in formato UNI A4:
  - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2°;
  - b) copia del certificato d'uso ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
  - c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
  - d) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - f) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature

- esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti; (tre copie)
- g) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa; (1 copia)
- h) elaborati grafici di progetto comprendenti:
- h1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato; (3 copie)
- h2) prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti; (3 copie)
- h3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni con riferimento alla normativa regionale in materia di destinazione d'uso e con le categorie catastali; (3 copie)
- h4) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare; (1 copia)
- h5) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento; (3 copie)
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas; (3 copie)
- i) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nel certificato d'uso o alle norme di attuazione del P.R.G. in assenza di certificato.

Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli allegati A e B del presente Regolamento e schematizzati nella scheda tecnica predisposta dal Comune, ovvero l'indicazione delle soluzioni tecniche adottate ai fini della conformità.; (3 copie)

- l) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato d'uso. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato d'uso, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie; (2 copie)
- m) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91; ) detti progetti potranno anche essere presentati al momento del ritiro della concessione, sempre che non comportino modifiche al progetto edilizio d'intervento già approvato; (2 copie)
- n) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione e successivi provvedimenti in materia, corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione; (2 copie)
- o) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- p) modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
- q) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni (detto parere potrà essere acquisito direttamente dal Comune, qualora il progetto sia corredata di tutti gli elementi e le informazioni necessarie alla sua valutazione);
- r) documentazione per la prevenzione incendi:
  - r1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
  - r2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere allegata la dichiarazione firmata dal richiedente che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate; in questo caso potranno essere evidenziati nel progetto o in apposita planimetria i requisiti minimi di prevenzione incendi comunque da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);
- s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
  - s1) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);

- s2) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988 (vedi anche Circ. Min. LL.PP. 218/24/3 del 9/1/1996;
- s3) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
  - s4) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991 e art. 8 L. 447/1995;
- t) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
  - t1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola; (2 copie)
  - t2) relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività; (2 copie)
  - t3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (vedi Del. C.R. n. 378 del 24/7/1996), in caso di concessione gratuita;
  - t4) certificato storico catastale;
- u) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., prescritti.

3. Per le opere di urbanizzazione:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde,
  - costruzioni e manufatti esistenti,
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù,
  - viabilità e toponomastica; (3 copie)
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonchè gli spazi per sosta e parcheggio; (3 copie)
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati; (3 copie)
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica; (3 copie)
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine; (3 copie)
- f) particolari costruttivi. (3 copie)

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988, o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'art. 6 della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88. Dovrà

pertanto essere allegata idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione d'impatto ambientale. (2 copie)

5. Gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.  
Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
6. La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

## **ART. 28 PROCEDURE PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI**

1. A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta e rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo assegnato alla pratica.
2. Qualora la richiesta di concessione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 27, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg. dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 60 gg dalla data di ricevimento da parte dell'interessato della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
3. Entro il medesimo termine, ovvero entro 15 gg. dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento trasmette la domanda di concessione alla Commissione edilizia comunale.
4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il responsabile del procedimento verifica:
  - a - la completezza della documentazione presentata;
  - b - la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c - la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
  - d - la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato d'uso, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.La verifica è completata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.

5. A seguito del parere della Commissione Edilizia e comunque entro 10 giorni dalla scadenza del termine definito al comma precedente (vedi art. 4, L. n. 493/93, come modificato con L. n. 662/96) il responsabile del procedimento formula al Dirigente responsabile del settore la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento, motivando altresì l'eventuale mancanza del parere della C.E.
6. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
7. Il controllo degli uffici comunali, in particolari casi su richiesta della C.E., potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
8. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
9. Ai fini del rilascio della concessione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti. Il Dirigente responsabile del settore potrà inoltre avvalersi del parere della C.E. per la valutazione dell'idoneità del tecnico progettista rispetto all'intervento richiesto in relazione alle norme vigenti in materia di competenza professionale.
10. Qualora la domanda di concessione venga rigettata, con la seconda istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata tuttora valida.

#### **ART. 29 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Nel caso che il richiedente la concessione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 26, comma 2°, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
3. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.
4. Eventuali atti e/o documenti fra quelli elencati al precedente art. 27 che non fossero stati allegati alla richiesta ove consentito.

#### **ART. 30 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Il provvedimento conclusivo è adottato dal Dirigente responsabile del settore entro 15 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso ne è data comunicazione immediata all'interessato.
2. Le determinazioni del Dirigente responsabile del settore sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla C.E..
3. In caso di mancato rilascio della concessione edilizia entro i termini sopra riportati, l'interessato può richiedere all'Amministrazione di adempiere entro 15 gg. Decorso inutilmente anche questo termine si può richiedere al Presidente della Giunta regionale la nomina di un Commissario ad acta, che deve avvenire entro 15 gg. Entro 30 gg. il Commissario adotta un provvedimento con i medesimi effetti della concessione edilizia (art. 2 comma 60 L. 662/1996).

### **ART. 31 ATTO DI CONCESSIONE**

1. L'atto di concessione deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e della concessione;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
  - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
  - h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
  - l) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - m) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
  - n) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello ai sensi dell'art. 48 del Regolamento Edilizio.

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71 e s.m.;
  - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere, nonché i nominativi ed estremi relativi all'assolvimento degli obblighi connessi all'applicazione delle norme sulla sicurezza dei cantieri;
  - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati, nonché della documentazione relativa al piano di sicurezza;
  - di richiedere le eventuali visite di controllo;
  - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano...;
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia, di cui all'art. 54 del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
4. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

## **ART. 32 DECADENZA E ANNULLAMENTO**

1. Il titolare decade dalla concessione edilizia nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica, salvo proroga rilasciata ai sensi dell'art. 27 della L.R. 47/1978 e s.m.;
  - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. l) dell'art. 31;
  - c) mancata esecuzione, entro 15 mesi dal rilascio della concessione, dei lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente;

- d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio e/o salve diverse indicazioni contenute in materia nel P.R.G.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente responsabile del settore con apposito atto e notificata agli interessati.
  3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
  4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione, con apposito provvedimento del Dirigente responsabile del settore.
  5. Le concessioni edilizie assentite per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Dirigente responsabile del settore procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.
  6. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita la costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi di concessione edilizia assentita per decorrenza dei termini, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.



## TITOLO IV: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### ART. 33 OGGETTO

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Dirigente responsabile del settore per le seguenti opere:
  - a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne, di cui all'art. 4 del R.E., nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.);
  - b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.);
  - c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 L. 94/1982) nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.);
  - d) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, nonchè lo spazio per deposito ed esposizione in zone non vincolate ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 (all'art. 13 del R.E.), con esclusione dei depositi normati dall'art. 15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
  - e) opere di demolizione, reinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 (all'art. 12 del R.E.); l'esercizio dell'attività estrattiva è soggetta ad autorizzazione comunale rilasciata ai sensi dell'art. 11 della L.R.18/7/1991, n. 17;
  - f) tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico di cui all'art. 13 del R.E.;
  - g) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi, ferma restando l'autorizzazione di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775 e s.m.;
  - h) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal successivo art. 62 del presente Regolamento Edilizio;
  - i) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, sempre che non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.) per parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - l) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, art. 7 della L. 13/1989 nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.);
  - m) mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'art. 2 della legge 46/88 e s.m.;
  - n) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 24/2/1979, n. 650 art.2;
  - o) opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;
  - p) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno nel caso in cui non si ricorra alla procedura della denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939; in tal caso sono soggetti a concessione, fatta eccezione per gli interventi di coltivazione di cave, soggetti ad autorizzazione anche in caso di vincolo.

2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38, della legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Dirigente responsabile del settore, regolare istanza di concessione edilizia.  
In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito richiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti alla stessa.

#### **ART. 34 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE**

1. La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Dirigente responsabile del settore dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:
  - a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'art. 26 del R.E.;
  - b) estratti del P.R.G. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare; (3 copie)
  - e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti cogenti e raccomandati previsti e corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato d'uso, se rilasciato, o a prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni; (3 copie)
  - f) in assenza del certificato d'uso, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.R.G. ed alle prescrizioni del R.E.;
  - g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
  - h) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689;

- i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
  - l) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - m) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e s.m. (vedi anche delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21/2/1995); detto parere potrà essere acquisito direttamente dal Comune, qualora il progetto sia corredato di tutti gli elementi e le informazioni necessarie alla sua valutazione;
  - n) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge.
3. Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
  4. Nel caso di varianti in corso d'opera (vedi art. 53 del presente R.E.) deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
  5. La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.
  6. Nel caso di ricorso alla procedura della D.I.A., ove consentito ai sensi dell'art.4 della L. 493/93, così come sostituito dalla L. 662/96, la documentazione è costituita dalla relazione di cui alla lettera e), con i contenuti e gli effetti previsti ai commi 11 e 12 del citato art. 4 della L. 493/93 e s.m., nonchè dagli elaborati grafici necessari alla miglior comprensione degli interventi da realizzare, integrati da adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.

## **ART. 35 PROCEDURA PER IL CONTROLLO DEI PROGETTI**

1. A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai fini della formulazione della proposta.
2. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare e formula una motivata proposta all'autorità competente ad emettere il provvedimento.
3. Qualora la richiesta di autorizzazione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 34, il Comune provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento

della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

4. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio dell'autorizzazione edilizia gli uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 33, controllano:
  - a - la completezza della documentazione presentata;
  - b - la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c - la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
  - d - nel caso di certificato d'uso rilasciato, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso.
5. In caso di obbligatorietà e mancato rilascio del certificato d'uso, gli uffici comunali, oltre al controllo di cui al 4° comma, verificano la conformità dell'intervento di progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.
6. In particolari casi, qualora sia richiesto il parere della C.E. (art. 14 del presente Regolamento) e su proposta della stessa, l'esame potrà verificare la corrispondenza dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento contenute nel R.E. e consentite dalle N.T.A. del P.R.G. vigente e la correttezza della metodologia di intervento.
7. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della autorizzazione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento Edilizio. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
8. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni (vedi anche delibera della G.R. n. 477/1995), gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.
9. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, la Commissione Edilizia esprime il proprio parere nei casi previsti dall'art. 14 del presente Regolamento.
10. Qualora la domanda di autorizzazione venga rigettata, con la seconda istanza il richiedente può chiedere che il Comune, in sede di esame del progetto, faccia riferimento alla documentazione già presentata tuttora valida.
11. Nel caso di ricorso alla procedura della D.I.A., ove consentito ai sensi dell'art.4 della L. 493/93, così come sostituito dalla L. 662/96, qualora gli uffici comunali riscontrino l'assenza di una o più condizioni stabilite dalla legge, deve essere notificato all'interessato entro il termine perentorio di 20 giorni dalla presentazione della denuncia, l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, fatti salvi gli altri provvedimenti previsti dal citato art. 4.

## **ART. 36 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.**

1. Nel caso che il richiedente la autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'art. 26, comma 2°, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 (la domanda della suddetta autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 30 giorni dalla richiesta).

## **ART. 37 RILASCIO E DECADENZA**

1. Il Dirigente responsabile del settore, entro 60 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento di cui all'art. 35 e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia, ove richiesto dal presente Regolamento.
2. Le determinazioni del Dirigente responsabile del settore sulla richiesta della autorizzazione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla C.E..
3. L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Dirigente responsabile del settore non si pronunci entro il termine di 90 gg. nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.L'istanza di autorizzazione si intende altresì accolta qualora l'autorità competente non si pronunci entro 90 giorni anche nel caso degli interventi di cui al precedente art. 33, comma 1, lettera l) ed m).
4. Negli altri casi di cui all'art. 33, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Dirigente responsabile del settore non si pronunci entro il termine di 60 gg., purchè si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera n) del medesimo art. 33, per i quali l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 30 giorni.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497.
6. I termini indicati ai commi 1, 3 e 4 sono sospesi nel caso in cui il Dirigente responsabile del settore faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.

7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori.
8. L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio e precisamente un anno per l'inizio dei lavori e 3 anni, a far data dall'inizio, per finirli. La decadenza deve essere dichiarata dal Dirigente responsabile del settore con apposito atto e comunicata agli interessati.
9. In caso di decadenza dell'autorizzazione a lavori non completati, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.
10. Nel caso di ricorso alla procedura della D.I.A., ove consentito ai sensi dell'art.4 della L. 493/93, così come sostituito dalla L. 662/96, a lavori ultimati e cioè entro il termine di tre anni dalla data della denuncia, il progettista deve redigere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

## **TITOLO V : DISPOSIZIONI VARIE**

### **ART. 38 DEROGHE**

1. La concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. può essere rilasciata, nei casi e nei modi previsti dall'art. 54 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. La concessione o autorizzazione edilizia in deroga alle norme del Regolamento Edilizio per gli edifici ed impianti pubblici o privati adibiti ad uso pubblico ai sensi del citato art. 54 della L.R. 47/1978 e s.m., può essere rilasciata, previo nulla osta del Consiglio Comunale, per deroghe agli allineamenti, distanze, altezze e indice di utilizzazione, purchè le stesse non comportino modifiche al piano provinciale di coordinamento.

### **ART. 39 VOLTURE**

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Dirigente responsabile del settore ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

### **ART. 40 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

1. L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Dirigente responsabile del settore, nonchè delle D.I.A. presentate ai sensi delle vigenti norme, va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

### **ART. 41 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE**

1. Per le opere pubbliche comunali la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione o autorizzazione edilizia.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. e le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale preposto e/o delle Aziende erogatrici dei servizi nel caso di opere infrastrutturali, con riferimento alle normative vigenti nonchè alle direttive CNR in materia e in relazione al tipo di intervento.
3. Il progetto dovrà inoltre essere corredato di una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto medesimo alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonchè l'esistenza dei nullaosta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

4. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della C.E. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

## TITOLO VI : ASSEVERAZIONE

### ART. 42 OGGETTO

1. Sono soggette ad asseverazione le opere interne alle costruzioni che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio, non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzione e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del DM 2/4/1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.  
Per le opere interne che corrispondono alla definizione della lettera e) del comma 7 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come sostituito dalla L. n. 662/96 (così come modificato con L. n. 135/97, art. 11, comma 1) e che rispondono alle condizioni di cui al comma 8, L. n. 662/96 (così come modificato con L. n. 135/97, art. 11, comma 2), sono previste le procedure definite per la DIA.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39, nonchè nel caso in cui l'intervento modifichi la situazione preesistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro.
3. Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.
4. E' vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria di intervento "opere interne".

### **ART. 43 MODALITÀ**

1. Nei casi di cui all'art. 42 contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Dirigente responsabile del settore un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione sulla base di apposito fac-simile predisposto dal Comune.
2. Tale relazione dovrà essere firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G..
3. Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi del comma 6 dell'art. 13 (vedi delibera di Giunta Regionale n. 477 del 21/2/1995) (2\*) della L.R. 33/90 e successive modificazioni, o comunque soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà inoltre che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme.

## **TITOLO VII : PIANI ATTUATIVI**

### **ART. 44 DEFINIZIONE**

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Regolatore Generale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.  
Rientrano fra questi:
  - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
  - piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
  - piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
  - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.);
  - programmi integrati (P.I.).
  
2. I piani attuativi sono normati dagli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 della L.R. 47/78 e s.m.; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e s.m.; i programmi integrati sono normati dagli articoli 20 e 21 della L.R. 6/95.

### **ART. 45 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei P.P. di iniziativa privata, i proprietari, secondo quanto previsto dalla L.R. 47/78 e s.m., richiedono preventivamente al Comune l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.
  
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.  
Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.  
Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
  
3. La documentazione minima da allegare alla richiesta in conformità con l'art. 49 L.R. 47/78, è la seguente:  
A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:
  - 1) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
  - 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
  - 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
    - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
    - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
    - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
    - d) viabilità e toponomastica;

- e) altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate (possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni);
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

**B) ELABORATI DI PROGETTO:**

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.  
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.  
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale (St);  
qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d) superficie fondiaria (Sf);
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile Su totale esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = S_u / S_f$  massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.R.G.;

- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
  - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
  - verde pubblico e privato;
  - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
  - recinzioni;
  - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

#### C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.R.G.. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

#### D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
- i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente.
- idonea documentazione attestante l'esito positivo della valutazione di impatto ambientale (V.I.A., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione), quando richiesta dalle norme vigenti.

#### E) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i piani particolareggiati di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;

- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

#### F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:

1. Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

2. Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39; nel caso in cui il piano preveda interventi su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39 l'autorizzazione ex art. 7 della medesima legge risulta assorbita all'interno della procedura definita dall'art. 21 della L.R. 47/78 e s.m. e dall'art. 10 della L.R. 1/8/1978 n. 26 e s.m.(norme in materia ambientale).

3. Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

4. Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

5. Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..

6. Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

### **ART. 46 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA. DOCUMENTAZIONE**

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

### **ART. 47 PIANI PARTICOLAREGGIATI . APPROVAZIONE**

1. I piani attuativi di iniziativa privata sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 25 della L.R. 47/78 e s.m. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del soggetto

attuatore, della convenzione redatta secondo quanto indicato alla lettera E) del precedente art. 46.

2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 e s.m.

**PARTE TERZA**  
**NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI**  
**LAVORI**

**TITOLO I - ESECUZIONE DEI LAVORI**

**ART. 48 PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Prima di iniziare i lavori il concessionario, è tenuto a richiedere al Dirigente responsabile del settore l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il D.L. trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.
5. Le procedure di cui ai precedenti commi si applicano anche nel caso di esecuzione di opere per le quali sia stata presentata D.I.A. ai sensi della L. n. 662/96, ove ne sussistano le condizioni.

**ART. 49 COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI**

1. Il titolare di concessione o autorizzazione deve comunicare al Dirigente responsabile del settore la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Dirigente responsabile del settore entro 15 giorni.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della L. 5/11/71, n. 1086;

- b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
  - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.
4. Le procedure di cui ai precedenti commi si applicano anche nel caso di esecuzione di opere per le quali sia stata presentata D.I.A. ai sensi della L. n. 662/96, ove ne sussistano le condizioni.

#### **ART. 50 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Dirigente responsabile del settore che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Dirigente responsabile del settore, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85, e purchè non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Dirigente responsabile del settore ingiunge gli opportuni provvedimenti.
6. Le procedure di cui ai precedenti commi si applicano anche nel caso di esecuzione di opere per le quali sia stata presentata D.I.A. ai sensi della L. n. 662/96, ove ne sussistano le condizioni.

#### **ART. 51 CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti, con particolare riferimento a quanto dettato dal D. Lgs. 494/1996 sulla sicurezza dei cantieri.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.
6. Le procedure di cui ai precedenti commi si applicano anche nel caso di esecuzione di opere per le quali sia stata presentata D.I.A. ai sensi della L. n. 662/96, ove ne sussistano le condizioni.

#### **ART. 52 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Dirigente responsabile del settore che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (Legge 1089 dell'1/6/1939).
6. Le procedure di cui ai precedenti commi si applicano anche nel caso di esecuzione di opere per le quali sia stata presentata D.I.A. ai sensi della L. n. 662/96, ove ne sussistano le condizioni.

#### **ART. 53 VARIANTI AI PROGETTI**

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art. 1 della L.R. 46/88 e s.m.  
Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Sindaco, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.
3. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:
  - quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori,

ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della legge n. 47/1985;

- quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non ricomprese fra quelle sopradefinite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Dirigente responsabile del settore di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

4. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
  - a) per le varianti di cui al comma 2, la medesima di cui al precedente art. 27;
  - b) per le varianti di cui al comma 3 :
    - domanda al Dirigente responsabile del settore;
    - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
    - gli altri elaborati previsti dall'art. 34 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
6. Per le varianti che coincidono con quelle previste al comma 7, lettera g, dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come sostituito dal comma 60, art. 2, della L. n. 662/96, è prevista la procedura della DIA.

## **TITOLO II: CONCLUSIONE DEI LAVORI**

### **ART. 54 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla concessione o autorizzazione edilizia e comunicata al Dirigente responsabile del settore entro 30 giorni inviando apposito modello predisposto dal Comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il titolare della concessione/autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:
  - a) scheda tecnica descrittiva di cui al successivo art. 55, dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione edilizia, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità di cui al terzo comma dell'art. 55. La dichiarazione di conformità è sufficiente nei casi previsti al comma 6 dell'art. 55.
  - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti;
  - c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori (ove il Direttore dei Lavori sia da individuare ai sensi di legge) devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
  - e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
  - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
  - g) domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 319/76 e della Legge regionale 7/83 e successive modificazioni;
  - h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
  - i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
  - l) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
  - m) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di concessione comunale.

## **ART. 55    SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA**

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
2. La scheda deve contenere:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
  - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera h) dell'art. 19, primo comma, della L.R. n. 19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni;
  - e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo art. 85.
6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
7. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3

per il rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo art. 57.

8. Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.
9. Nel caso di interventi realizzati previa Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) è previsto il certificato di collaudo finale del progettista ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della L. n. 493/93, così come modificato con art. 2, comma 60, della L. n. 662/96.

#### **ART. 56 VERIFICA DI CONFORMITÀ DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 10 giorni dalla presentazione della documentazione, può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata ovvero la regolarizzazione della stessa.
2. Il Dirigente responsabile del settore, entro 30 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'art. 54, comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro i successivi 30 giorni, dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo art. 58.
3. Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.U.S.L. in fase di concessione/autorizzazione, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.U.S.L. territorialmente competente .
4. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita alla concessione/autorizzazione edilizia rilasciata nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica in particolare il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Edilizio (va verificata solo la corrispondenza dei livelli di prestazione rilevati in opera, indicati nella scheda tecnica descrittiva, con i livelli di prestazione dichiarati in sede progettuale.
5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Dirigente responsabile del settore comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

#### **ART. 57 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA**

1. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e, nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, nonché per quelli riguardanti attività classificate ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e s.m.

2. Tale certificato, attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui al D.P.R. 22/4/94, n. 425.
3. Il Dirigente responsabile del settore, entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 54 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 56, rilascia il certificato di conformità edilizia.
4. Qualora non si proceda alla verifica di cui al precedente art. 56, o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto, il certificato è rilasciato nei successivi 10 giorni, anche nei casi di applicazione dell'art. 55 - 5° comma, mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato. Nel caso di mancata convalida nel termine appena indicato, la scheda tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune, tiene luogo del certificato di conformità edilizia.
5. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, il Dirigente responsabile del settore appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente. Il controllo a campione è effettuato anche nel caso, previsto al comma 4, di mancata convalida della scheda tecnica descrittiva.
6. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 33/90 e s.m.

#### **ART. 58 ELENCO DEI TECNICI VERIFICATORI**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Dirigente responsabile del settore può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 56, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente. Il Comune può deliberare anche apposito accordo in merito con l'Aziende Usl-Dipartimento di prevenzione.
3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

#### **ART. 59 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'**

1. Il Dirigente responsabile del settore, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ferme restando le sanzioni amministrative e penali stabilite dalla L. 28/2/1985, n. 47 e s.m. .
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente responsabile del settore può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (quale sottotetto o seminterrato non abitabili, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima =  $28 \text{ m}^2$  per alloggio) o di altezza ( $h$  minima =  $2,20 \text{ m.}$ );
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue (vedi circolare del Ministero LL.PP. del 23/7/1966, n. 1820).

Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono altresì dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

**PARTE QUARTA**  
**NORME PARTICOLARI**

**TITOLO I: TUTELA DELL'AMBIENTE**

**ART. 60   REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.5.: "Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriali." Nel caso in cui non esistano fognature dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale (Settore ambiente) un sistema di smaltimento compatibile con le norme vigenti in materia.
2. L'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura è rilasciata dal Dirigente responsabile del settore unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

**ART. 61   REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E  
SOTTERRANEE**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.5.: "Smaltimento delle acque meteoriche".
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.4.: "Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione dell'acqua per uso idro-sanitario".

## ART. 62 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze può essere regolamentata da apposito Piano Comunale del Verde, in attesa del quale valgono le prescrizioni e indicazioni contenute nei commi seguenti.
2. Le alberature ornamentali in parchi, giardini, strade, aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - devono essere conservate.
3. L'abbattimento delle alberature di cui al comma precedente può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o incolumità o in caso di grave danneggiamento o malattia, mediante apposito nulla-osta del Dirigente responsabile del settore che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, anche se non ricadenti in zone agricole di PRG.
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
5. In tutto il territorio comunale è vietata la messa a dimora di alberature non autoctone, con particolare riferimento alle essenze esotiche quali palme, araucarie e simili. A titolo indicativo e sempre in attesa del "Piano Comunale del Verde" si fornisce un elenco delle essenze consigliate per interventi di rinaturalizzazione, rimboschimento, arredo, creazione di parchi e giardini (nome volgare):
  - a)- Primo gruppo (consigliato per interventi in zona agricola)

ALBERI

- Acero campestre	- Ciliegio
- Ontano nero	- Pero selvatico
- Carpino bianco	- Farnia
- Frassino meridionale	- Salice bianco
- Melo selvatico	- Salice fragile
- Pioppo bianco	- Salice da ceste
- Pioppo grigio	- Tiglio
- Pioppo nero	- Olmo campestre

ARBUSTI

- Vitalba	- Frangola
- Viticella	- Edera
- Vescicaria	- Olivello spinoso
- Sanguinella	- Luppolo
- Nocciolo	- Ligustro
- Biancospino comune	- Caprifoglio
- Fusaggine	- Prugnolo
  - b)- Secondo gruppo (consigliato per interventi in zona urbana)

Oltre ai tipi del gruppo precedente:

ALBERI

- Bagolaro (spaccasassi)	- Albicocco
--------------------------	-------------

- Fico
- Noce
- Melo
- Gelso
- Platano
- Pesco
- Melograno
- Salice da vimini
- Tasso
- Vite comune
- Mirabolano
- Prugno, Susino
- Nespolo
- Moro
- Pioppo cipressino
- Amarena
- Pero
- Sorbo
- Tiglio
- Acero americano

**ARBUSTI**

- Tutte le specie caducifoglie

6. Negli interventi di nuova urbanizzazione dovranno essere previste idonee zone di verde di urbanizzazione primaria, viali e parcheggi alberati.

## TITOLO II: PRESCRIZIONI VARIE

### ART. 63 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

### ART. 64 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonchè interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, fittoni, ecc.
2. Sugli edifici classificati tipologicamente (zone omogenee A secondo la definizione dell'art. 13 L.R. 47/1978 e s.m. e Beni Culturali individuati dal P.R.G.), si interviene secondo quanto dettato dalle norme specifiche del P.R.G.  
Negli altri casi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo a quello risalente ad epoca anteriore al 1950, vanno attuati nel rispetto delle seguenti indicazioni:
  - Finiture esterne e colori: il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali, evitando la scrostatura dell'intonaco lasciando il sottostante paramento murario a vista nel caso di pareti originariamente intonacate; analogamente si deve evitare l'intonacatura di paramenti originariamente a vista. Nel caso di tinteggiature si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali ricorrendo comunque, nella scelta dei colori, alla gamma tradizionalmente in uso nella zona (tonalità delle terre rosse, gialle, d'ombra naturale e bruciata, in tonalità scalate o composte, nonchè alle tonalità del bianco, del verde chiaro, del grigio);
  - Coperture: Vanno conservate le coperture a falde inclinate o a padiglione con copertura in coppi o tegole in cotto; in caso di sostituzione del manto di copertura dovranno essere impiegati tipologie e materiali analoghi, ammettendosi pure il cemento pigmentato cotto;

- Elementi accessori: gli elementi decorativi originali quali cornici, marcapiani, sporti, inferriate, nicchie, immagini, decorazioni, antichi numeri civici, comignoli in cotto, banderuole, ecc.. vanno conservati.
3. Il Comune potrà disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi strumenti e regolamenti (Piani di settore, Piani del Colore, ecc..) o con apposite norme di P.R.G., nel qual caso le indicazioni contenute nei commi precedenti si applicano fino alla approvazione dei medesimi.

#### **ART. 65 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti direttamente spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi, con riferimento al comma 1, i seguenti aggetti :
  - cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
  - cm 150 per balconi, pensiline e cornicioni che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco, in sede di pianificazione urbanistica generale e attuativa o con le procedure della concessione o autorizzazione in deroga di cui al precedente art. 38 e di cui all'art.54 della L.R. 47/78 e s.m. può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

#### **ART. 66 ALLINEAMENTI**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il Sindaco, in sede di pianificazione urbanistica generale e attuativa o con le procedure della concessione o autorizzazione in deroga di cui al precedente art. 38 e di cui all'art.54 della L.R. 47/78 e s.m., potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **ART. 67 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla

valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **ART. 68 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purchè dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **ART. 69 NUMERAZIONE CIVICA**

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), facendo apporre a cura e spese degli interessati gli appositi indicatori..
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

#### **ART. 70 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ARREDI ESTERNI, FABBRICATI ACCESSORI, DEPOSITI A CIELO APERTO, ALTRE OPERE AVENTI RILEVANZA URBANA, EDILIZIA FUNERARIA**

1. Il Comune potrà disciplinare la materia oggetto del presente articolo con appositi regolamenti (Piano per l'Arredo ed il decoro Urbano, Regolamento delle vetrine, delle insegne, ecc..), in attesa dei quali si applicano le indicazioni e prescrizioni contenute nei commi seguenti.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno

essere in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e posti in opera a regola d'arte. In particolare:

a) - Cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari: Le insegne, le targhe e i pannelli, sia d'esercizio che pubblicitari, devono avere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 15/6/1958 n. 393 e successive modifiche e rispettare le seguenti prescrizioni:

- La collocazione deve rispondere a criteri di corretto inserimento ambientale e architettonico in relazione alle caratteristiche della zona interessata;

- I cartelloni pubblicitari possono essere collocati unicamente negli appositi spazi a ciò predisposti;

- Le insegne "a palina", fatta eccezione per quelle di interesse pubblico, sono consentite su suolo privato e purchè non aggettino su quello pubblico e con altezza massima di ml 6,00;

- Le insegne a bandiera, se aggettanti su percorsi pedonali, non possono avere sporgenza superiore a ml.1,20 compresi i supporti e comunque inferiore ai 2/3 della larghezza del pedonale stesso e distare non meno di ml 3,00 dal suolo;

- Le insegne frontali devono essere collocate di norma nella luce compresa fra gli stipiti della porta e l'architrave o sopra il vano della porta, con sporgenza dal muro non superiore a cm 10;

- Le insegne poste sulla copertura sono consentite esclusivamente per edifici destinati interamente ad attività produttive ed in quanto parti integranti del disegno architettonico dell'edificio medesimo.

La collocazione degli elementi sopra descritti è soggetta ad autorizzazione, previa presentazione di apposita domanda corredata da idonea documentazione.

b)- Vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici: Sono ammesse vetrinette pubblicitarie o per avvisi e informazioni di dimensioni massime di cm 80 x 120 e profondità cm 12, protette da vetro infrangibile o comunque di sicurezza, fissate saldamente a muro, prive di spigoli vivi o angoli taglienti e pericolosi.

Le attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici, quando apposte da privati, sono preferibili su palo e di forma sferica o comunque a disegno semplice; se a braccio sporgente su spazi pubblici dovranno rispettare l'altezza minima di ml 2,50 se su marciapiede e ml 4,50 se su strada.

La collocazione degli elementi sopra descritti è soggetta a nullaosta, previa presentazione di apposita domanda corredata da idonea documentazione.

c)- Lapidi e cippi commemorativi: detti elementi, se non direttamente collocati dall'Amministrazione comunale, sono soggetti ad autorizzazione edilizia. Per dimensioni, caratteristiche, tipologia dei materiali, devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento ambientale.

d)- Cabine e pensiline di pubblici servizi e attrezzature assimilabili: le cabine e le pensiline per le fermate dei mezzi di linea, le cabine telefoniche, le cabine elettriche e per altri servizi (Telefonia, gas, ecc..) sono soggette ad autorizzazione (o a denuncia di inizio attività DIA ove consentito). I criteri generali da rispettare in ordine a tipologia, materiali, colori sono quelli della semplicità e del corretto inserimento ambientale.

Per le cabine elettriche, per il gas, per la telefonia e similari, qualora di tipo prefabbricato, si dovranno adottare accorgimenti per la mitigazione dell'impatto visivo (rivestimenti, tinteggiature, cortine di verde, ecc..).

Edicole e chioschi in genere non devono creare disturbo alla circolazione pedonale e veicolare, devono essere di forma semplice e correttamente inseriti nell'ambiente. Sono da evitare le ricostruzioni "in stile"; la loro collocazione è soggetta ad autorizzazione edilizia.

e)- Tende e verande, arredi esterni (tralicci, pergolati, e simili): nella collocazione di tende e verande esterne e di elementi esterni a carattere fisso o stagionale su area

pubblica o su edifici e aree private prospettanti su suolo pubblico, si devono rispettare i seguenti criteri:

- non si devono creare ostacoli o impedimenti alla circolazione veicolare o pedonale;
- le strutture devono avere requisiti tali da consentirne un agevole smontaggio e non devono comportare opere murarie o ancoraggi fissi, nè alterazione permanente dei luoghi;
- materiali, colori e forme devono essere intonati alle caratteristiche degli edifici e dei luoghi, con preferenza per legno, metallo e tela, forme geometriche semplici;
- strutture stagionali a servizio di pubblici esercizi devono essere realizzate preferibilmente con elementi lignei, metallici e tela integrati da pannellature e tralicci a "grata" e verde.

La collocazione degli elementi sopra descritti è soggetta a nullasta previa presentazione di apposita domanda e idonea documentazione.

f)- Pavimentazioni ed elementi di arredo urbano: nell'ambito delle zone centrali urbane devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e modalità relative all'uso di materiali, finiture, elementi decorativi e accessori di arredo su spazi pubblici:

- Marciapiedi e relativi accessori quali cordonate, muretti di sostegno, caditoie, soglie, gradini, ecc.: preferenza per le lastre squadrate di arenaria, beola, marmi veronesi e istriani; elementi autobloccanti a forma semplice.
- Vettrine esercizi pubblici e commerciali: preferibilmente in metallo verniciato.
- Panchine e sedili in blocchi di arenaria o marmo di forte spessore o in ferro e legno;
- Fontanelle, fittoni, paracarri: in ghisa, arenaria, marmo;
- Cestini portarifiuti: in metallo, legno o plastica a disegno semplice.
- Eventuali altri elementi di arredo quali portabiciclette, fioriere, dissuasori del traffico dovranno ispirarsi a linee e forme della massima semplicità.

La collocazione degli elementi sopra descritti, se ad opera dei privati, è soggetta ad autorizzazione.

g)- Sistemazione aree libere: le aree libere di pertinenza degli edifici, i giardini, i parchi, le aiuole, sia private che pubbliche, destinate a verde, devono essere sistemate e mantenute in ordine, con messa a dimora di piante, siepi, arbusti di tipo autoctono (vedi precedente art. 62).

h)- Costruzioni accessorie: le costruzioni accessorie di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre e similari, ove consentite dalle norme di P.R.G. o previste dal presente R.E., e non rientranti nella tipologia descritta più avanti, devono essere autorizzate. La loro realizzazione deve avvenire in modo tale da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva. Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirarsi a concetti di semplicità e armonia ambientale. Sono in ogni caso da escludere i boxes in lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato.

Per strutture di tale tipo già esistenti condonate o sanabili ai sensi della L. n. 47/1985 e s.m. in quanto in regola con le norme di zona del P.R.G., potrà essere richiesta l'autorizzazione per la sostituzione con opera conforme ai criteri del presente capoverso, nel rispetto della superficie, altezza e ubicazione preesistenti. Negli altri casi si procederà secondo quanto previsto dalla citata L. n. 47/1985.

Piccoli elementi quali forni e pozzi coperti, gazebi, voliere, serre, depositi e similari, di altezza non superiore a ml 2,30 e superficie in pianta fino a mq 9 non sono soggetti ad alcuna procedura e non rientrano nel calcolo della Snr, devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento, non devono pregiudicare la funzionalità dell'area e del verde e devono sottostare alle norme del Codice Civile in materia;

i)- Strutture temporanee per particolari esigenze produttive: Strutture pressostatiche o geodetiche per copertura stagionale di impianti sportivi, tunnel, tensostrutture o altre strutture simili per esigenze contingenti e temporanee di attività agricole e produttive, possono essere autorizzate periodicamente dietro presentazione di apposita domanda e relativa documentazione, comprensiva se necessario delle certificazioni del rispetto di norme igieniche e di sicurezza, nonché idonea garanzia di smontaggio e rimozione entro i termini stabiliti;

l)- Interventi per il contenimento dei consumi energetici negli edifici esistenti e collocazione di impianti o elementi tecnologici: gli interventi tendenti alla riduzione delle dispersioni termiche devono avvenire il più possibile nel rispetto dei criteri del corretto inserimento ambientale e dell'armonizzazione con le caratteristiche degli edifici stessi. Sono da preferirsi, ove possibile, i rivestimenti "a cappotto" con idonei materiali e colori, la sostituzione degli infissi con tipi a doppio vetro o vetrocamera, ecc.. Se indispensabili gli infissi supplementari esterni a vetri devono interessare l'intero edificio e comunque un'intera facciata ed essere, per tipologia, materiale e colore armonizzati all'edificio (sono in ogni caso esclusi sugli edifici classificati tipologicamente dal P.R.G. (Beni Culturali).

In tutto il territorio comunale la collocazione di pannelli solari e di bombole di gas esterne (per le quali è preferibile il tipo interrato) deve avvenire, oltre che nel rispetto delle specifiche norme di sicurezza, in modo da limitarne la vista da spazi pubblici ed adottando comunque tutti i possibili accorgimenti per mitigarne l'impatto ambientale. Anche in questo caso sono da escludersi nell'ambito delle zone di rispetto ai Beni Culturali individuate dal P.R.G.

La collocazione e/o la realizzazione di quanto sopra descritto è soggetta ad autorizzazione o a DIA ove consentito.

m)- Depositi di materiali a cielo aperto: la realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto deve essere autorizzata ove non si ricorra alla procedura della DIA e deve sottostare alle seguenti prescrizioni:

- devono essere adottati tutti gli accorgimenti ad evitare la formazione di polveri, cattivi odori, percolazioni di liquami, dispersione del materiale, interferenze di qualsiasi tipo con il sottosuolo;
- l'area interessata deve essere opportunamente recintata e provvista, se necessario, di idonea segnaletica ed illuminazione;
- nel caso in cui il deposito possa determinare un effetto di disordine o disturbo visivo vanno adottate soluzioni atte a mitigare l'impatto, anche con cortine di verde.

I depositi a cielo aperto sono comunque soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G. relative alle zone in cui ricadono.

n)- Edilizia funeraria: qualsiasi intervento è soggetto alle norme vigenti in materia, con particolare riferimento al T.U. delle leggi sanitarie e al Regolamento di polizia mortuaria.

3. L'apposizione o la realizzazione degli elementi e costruzioni descritti al comma precedente è soggetta al pagamento delle tasse e imposte ove previste (tasse sulle pubbliche affissioni, occupazione di suolo pubblico, oneri di urbanizzazione, di costruzione, ecc..).
4. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare alle fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

## **ART. 71 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE . ACCESSI PEDONALI**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa relativamente ai passi carrai.
3. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea e ml 3.50 se curva, salvo diverse disposizione in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare gli accorgimenti atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc.. sugli spazi pubblici. Eventuali caditoie o griglie dovranno essere periodicamente controllate e pulite.

## **ART. 72 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.
2. E' facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili interni (definiti come spazi interni chiusi su tutti i lati e di superficie minima non inferiore a mq 9,00) devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è comunque richiesta un'area pavimentata larga almeno cm 100 lungo i muri dei fabbricati, purchè sia evitata l'infiltrazione.
4. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti la creazione di cortili interni è soggetta, agli effetti delle distanze delle pareti prospettanti, al criterio della Visuale Libera nel caso in cui sugli stessi si aprano finestre di locali abitabili residenziali (con un minimo di ml 10,00).  
Nel caso in cui le finestre riguardino locali destinati ad altre funzioni è prescritta una distanza minima fra pareti non inferiore all'altezza della parete di fronte a quella finestrata, con un minimo di ml 5,00.  
Nel caso in cui non vi siano finestre di locali abitabili, ma solo di vani tecnici o servizi ovvero non vi siano finestre, la distanza fra le pareti del cortile interno potrà essere ridotta fino a ml 3,00.

L'aggetto di eventuali balconi o ballatoi aperti non potrà eccedere il valore di 1/6 della larghezza del cortile, quello dei cornicioni 1/8.

In tutti i casi i cortili e gli spazi interni, come sopra definiti, dovranno essere a cielo libero (con la sola esclusione degli aggetti sopra consentiti), dotati di sistema di smaltimento delle acque meteoriche (vedi comma 3) e accessibili attraverso disimpegno comune.

5. Nei cortili destinati ad illuminare ed aereare case di civile abitazione è vietato aprire finestre, luci o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

### **ART. 73 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI**

1. I cavedi i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 9,00) potranno areare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.
2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti di alcun tipo.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

### **ART. 74 RECINZIONI**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal confine stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano e comunque nel rispetto delle norme del Codice della strada e del P.R.G.. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
3. Le recinzioni costituite da cancellate, muri pieni o miste, non devono presentare in alcun punto altezza superiore a ml 1,70. Solo in corrispondenza dell'accesso pedonale può essere prevista una pensilina di protezione di altezza maggiore.

4. Le recinzioni costituite da rete metallica sostenuta da plinti isolati o da cordolo continuo emergente dal piano di campagna non più di cm 20, possono avere altezza complessiva di ml 2,30.
5. Il P.R.G. e/o gli strumenti attuativi possono dettare norme specifiche relative alle recinzioni per determinate zone o interventi.

#### **ART. 75 OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

1. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione viene rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

**PARTE QUINTA**  
**REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

**TITOLO I: DEFINIZIONI E CONTENUTI**

**ART. 76 ORGANISMO EDILIZIO E RELAZIONI FUNZIONALI**

1. Le interrelazioni funzionali degli spazi all'interno dell'organismo edilizio sono riportate nel modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella figura alla fine del presente fascicolo.
2. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
3. Gli organismi abitativi sono costituiti da:
  - unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
  - spazi chiusi non residenziali;
  - spazi chiusi ad uso comune;
  - spazi aperti ad uso comune;
  - spazi chiusi di circolazione e collegamento;
  - spazi aperti di circolazione e collegamento;
  - spazi di servizio.

**ART. 77 REQUISITI**

1. Gli interventi edilizi normati dal presente regolamento edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
- 2 - Essi sono raggruppati in "famiglie" in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, (secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui è stata aggiunta una ulteriore "famiglia" riferita alle esigenze di fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature), come sotto riportate:
  - 1) resistenza meccanica e stabilità;
  - 2) sicurezza in caso di incendio;
  - 3) igiene, salute e ambiente;
  - 4) sicurezza nell'impiego;
  - 5) protezione contro il rumore;
  - 6) risparmio energetico e ritenzione del calore;
  - 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

## ART. 78 CONTENUTO DEL REQUISITO

1. La formulazione di ogni requisito comprende:
  - a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
  - b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attesi e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodi di calcolo (si tratta di metodi di calcolo di progetto -che possono comprendere anche soluzioni conformi- utilizzabili anche come alternativa alle prove in opera qualora per queste ultime non esistano procedure definite), prove in opera, di laboratorio (comprendenti òla certificazione di qualità di materiali e componenti, effettuata secondo le modalità previste dalle normative nazionali ed europee vigenti in materiaö (L.R. 33/90 e s. m., art. 13) e di collaudo (quando non sia possibile utilizzare certificazioni o metodi di calcolo si può utilizzare il giudizio sintetico del tecnico abilitato, espresso sulla base di un'ispezione dettagliata e tenuto conto della normativa vigente, dei criteri dettati dalla buona tecnica nonché del controllo di qualità sui materiali e componenti).
  
2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:
  - A) funzione abitativa;
  - B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
  - C) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
  - D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale ;
  - E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
  
3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso dell'organismo edilizio e delle sue articolazioni spaziali e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.
  
4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

## **ART. 79 CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI.**

1. I requisiti si suddividono in cogenti e raccomandati.
2. I REQUISITI COGENTI (RC) sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di essi, possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alle caratteristiche territoriali, alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.

### **ELENCO DEI REQUISITI COGENTI (RC)**

#### **FAMIGLIA 1 : RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ**

- RC 1.1. : Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche di esercizio
- RC 1.2. : Resistenza meccanica alle sollecitazioni accidentali
- RC 1.3. : Resistenza meccanica alle vibrazioni

#### **FAMIGLIA 2 : SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO**

- RC 2.1. : Resistenza al fuoco
- RC 2.2. : Reazione al fuoco e assenza di emissioni di sostanze nocive in caso di incendio
- RC 2.3. : Limitazione dei rischi di generazione e propagazione di incendio
- RC 2.4. : Evacuazione in caso di emergenza e accessibilità ai mezzi di soccorso

#### **FAMIGLIA 3 : IGIENE, SALUTE ED AMBIENTE**

- RC 3.1. : Assenza di emissione di sostanze nocive.
- RC 3.2. : Qualità dell'aria: smaltimento dei gas di combustione, portata delle canne di esalazione e delle reti di smaltimento aeriformi.
- RC 3.3. : Temperatura di uscita dei fumi.
- RC 3.4. : Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario.
- RC 3.5. : Portata delle reti di scarico. Smaltimento delle acque domestiche e fecali e delle acque reflue industriali.
- RC 3.6. : Smaltimento delle acque meteoriche.
- RC 3.7. : Tenuta all'acqua. Impermeabilità.
- RC 3.8. : Illuminazione naturale.
- RC 3.9. : Oscurabilità.
- RC 3.10. : Temperatura dell'aria interna.
- RC 3.11. : Temperatura superficiale.
- RC 3.12. : Ventilazione.
- RC 3.13. : Umidità relativa.
- RC 3.14. : Protezione dalle intrusioni.

#### **FAMIGLIA 4: SICUREZZA NELL'AMPIEGO**

- RC 4.1. : Sicurezza contro le cadute.
- RC 4.2 : Sicurezza di circolazione (attrito).
- RC 4.3. : Limitazione rischi di ustione.
- RC 4.4. : Resistenza meccanica agli urti ed allo sfondamento.
- RC 4.5. : Sicurezza elettrica.
- RC 4.6. : Sicurezza degli impianti.

### **FAMIGLIA 5: PROTEZIONE DAL RUMORE**

RC 5.1. : Controllo della pressione sonora: benessere uditivo.

### **FAMIGLIA 6: RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DEL CALORE**

RC 6.1. : Contenimento dei consumi energetici.

RC 6.2 : Temperatura dell'aria interna.

RC 6.3 : Temperatura dell'acqua.

### **FAMIGLIA 7 : FRUIBILITÀ, DISPONIBILITÀ DI SPAZI ED ATTREZZATURE**

RC 7.1. : Accessibilità, visibilità, adattabilità.

RC 7.2 : Disponibilità di spazi minimi.

RC 7.3 : Dotazioni impiantistiche minime.

3. **I REQUISITI RACCOMANDATI (RR)** vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie e sono:

#### **ELENCO DEI REQUISITI RACCOMANDATI (RR)**

RR 3.1. : Assenza di emissioni dannose

RR 3.2. : Umidità superficiale.

RR 3.3. : Illuminazione artificiale.

RR 3.4. : Temperatura operante.

RR 3.5. : Velocità dell'aria.

RR 3.6. : Asetticità.

RR 3.7. : Inerzia termica.

RR 5.1. : Riverberazione sonora.

RR 5.2. : Isolamento acustico ai rumori impattivi.

RR 5.3. : Isolamento acustico ai rumori aerei.

RR 7.1. : Dotazione impiantistica degli spazi.

4. I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.), cogenti e raccomandati, sono riportati nei successivi allegati A (Requisiti Cogenti) e B (Requisiti Raccomandati) che costituiscono parte integrante del presente regolamento.

### **ART. 80 MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI**

1. Ogni requisito, sia cogente che raccomandato, è messo in relazione al proprio campo di applicazione individuato dalle destinazioni d'uso e/o dalle funzioni degli spazi edificati.
2. Qualora, in sede di presentazione del progetto di intervento edilizio, non sia definita l'attività specifica per l'utilizzo del manufatto, è richiesto il solo soddisfacimento dei requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso, il certificato di conformità edilizia attesta la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e prestazionale solo relativamente ai requisiti cogenti sopradetti. La successiva definizione dell'attività specifica, quando si rendono necessarie opere

edilizie aggiuntive ed il rispetto di ulteriori requisiti cogenti per lo svolgimento dell'attività, comporta una ulteriore concessione/autorizzazione edilizia.

3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 33/90(\*) e successive modificazioni ed integrazioni, l'intervento è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

## **ART. 81 REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO**

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti (art. 9);
  - ristrutturazione urbanistica (art. 11);
  - ristrutturazione edilizia (art. 6) limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
  - mutamento di destinazione d'uso (art. 7);
  - cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'art. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni (vedi anche delibera della G.R. n. 477/95).
2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera i) dell'art. 27 e di cui alla lettera e) dell'art. 34 del presente Regolamento Edilizio, quali requisiti, cogenti e raccomandati, sono interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente regolamento edilizio, vengono presi in considerazione perchè strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali di cui alla lettera i) dell'art. 27 del Regolamento Edilizio.

## **ART. 82 REQUISITI DEFINITI DA NORME NAZIONALI**

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro e l'ufficio pubblico competente.
2. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, dovrà essere prodotta copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente. Il Comune, in sede di controllo anche a campione, potrà eventualmente richiedere, copia completa della pratica presentata presso gli uffici suddetti.



**PARTE SESTA  
DISPOSIZIONI FINALI**

**TITOLO I: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**ART. 83 TOLLERANZE**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

**ART. 84 SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI**

1. Gli abusi edilizi sono sanabili, ove ne sussistano le condizioni, nei termini e nei modi stabiliti dalle leggi vigenti, in particolare L. n. 47/1985 e s.m.

**ART. 85 SANZIONI**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U.L.C.P. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Il Comune stabilisce con apposito atto deliberativo l'entità delle sanzioni corrispondenti ad ogni singola violazione.

**ART. 86 ENTRATA IN VIGORE**

1. Il Regolamento Edilizio viene approvato dal Consiglio Comunale ai sensi del comma 1 dell'art. 16 della L.R. n. 33/1990 e s.m. e si applica a decorrere dal giorno successivo all'avvenuta pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio al termine dell'iter procedurale.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

3. In particolare, il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio nonché le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene.

#### **ART. 87 NORME TRANSITORIE**

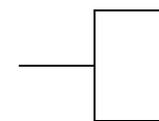
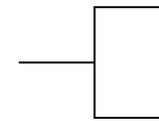
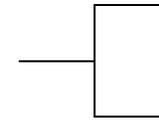
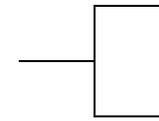
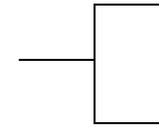
1. In sede di prima applicazione, la dichiarazione di indirizzi viene espressa dalla C.E. entro 120 giorni dal suo insediamento; in difetto, la Giunta Comunale provvede alla revoca dei componenti ed alla nomina di una nuova Commissione Edilizia.
2. Le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano alle varianti a concessioni o autorizzazioni già rilasciate, nè ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore (ed alle eventuali successive varianti in corso d'opera), a condizione che la richiesta sia completa di tutti gli atti e documenti previsti dalla medesima disciplina. Non si applicano altresì agli interventi attuativi di cui al precedente art. 44 che risultano già presentati o autorizzati prima della entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.
3. Per gli atti sopra elencati si farà riferimento alle disposizioni e prescrizioni della disciplina previgente, fatte salve diverse disposizioni derivanti da leggi nazionali o regionali prevalenti sui regolamenti locali.

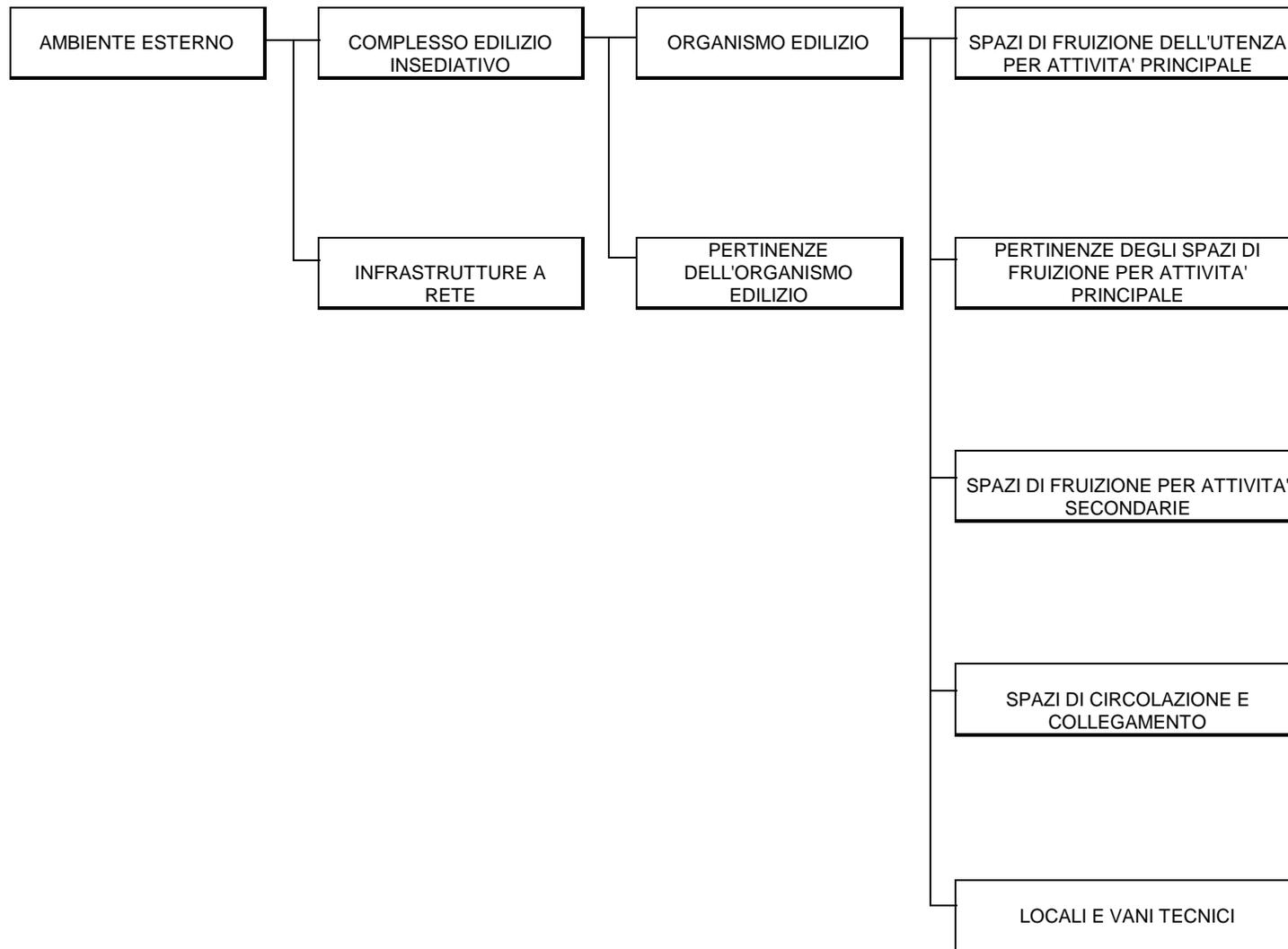
#### **ART. 88 MODELLI DI RIFERIMENTO E FAC-SIMILI**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purchè riproducano fedelmente l'originale.

## MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE (Art. 76)

**MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE**





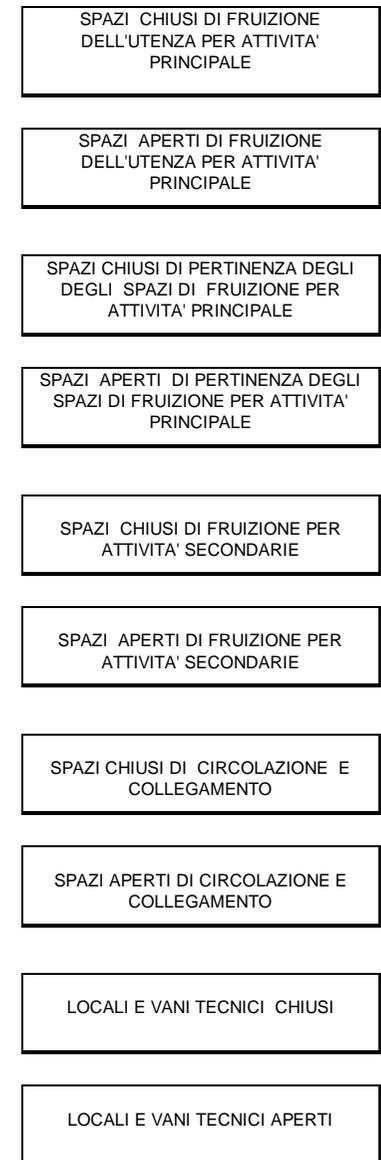


fig. 1

FINE DEL PRIMO FASCICOLO