



*Comune di Tarabiate*  
*Provincia di Milano*

---

REGOLAMENTO  
EDILIZIO  
COMUNALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI:

- Art. 1 Oggetto del Regolamento;
- Art. 2 Opere soggette a Concessione;
- Art. 3 Opere soggette ad autorizzazione;
- Art. 4 Opere non soggette a concessione od autorizzazione;
- Art. 5 Lavori eseguibili d'urgenza;
- Art. 6 Domanda di concessione o autorizzazione edilizia;
- Art. 7 Documentazione a corredo della domanda di concessione - progetto ed allegati;
- Art. 8 Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione;
- Art. 9 Certificato di destinazione d'uso del suolo;
- Art.10 Documentazione a corredo della domanda di certificato d'uso del suolo;
- Art.11 Rilascio del certificato d'uso del suolo;
- Art.12 Procedura per la presentazione della domanda - tassa edilizia;
- Art.13 Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri;
- Art.14 Rilascio della Concessione;
- Art.15 Rilascio dell'autorizzazione;
- Art.16 Titolare della Concessione Edilizia e Autorizzazione Edilizia;
- Art.17 Validità, decadenza e annullamento della concessione;

- Art. 18 Variante al progetto;
- Art. 19 Commissione Edilizia - composizione;
- Art. 20 Compiti della Commissione Edilizia;
- Art. 21 Adunanza della Commissione Edilizia;
- Art. 22 Inizio dei lavori;
- Art. 23 Direttore dei lavori e costruttore;
- Art. 24 Responsabilità;
- Art. 25 Ordine del cantiere;
- Art. 26 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico;
- Art. 27 Visite di controllo: termini e modalità;
- Art. 28 Norme particolari per i cantieri edilizi;
- Art. 29 Ultimazione dei lavori e relativo verbale;
- Art. 30 Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità;
- Art. 31 Domanda e procedura per il certificato di abitabilità e di agibilità;

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE,

ANTINCENDIO, DIVERSE, DESTINAZIONE D'USO-  
ZONIZZAZIONE.

- Art. 32 Indici urbanistici, destinazione d'uso del suolo, zonizzazione;
- Art. 33 Criteri per il computo degli indici edilizi;
- Art. 34 Classificazione dei locali;
- Art. 35 Caratteristiche dei locali;

- Art. 36 Impianti speciali di areazione;
- Art. 37 Soffitti inclinati;
- Art. 38 Classificazione dei piani;
- Art. 39 Piani seminterrotti;
- Art. 40 Piani interrati;
- Art. 41 Piani terreni;
- Art. 42 Sottotetti;
- Art. 43 Cortili;
- Art. 44 Chiostrini;
- Art. 45 Norme edilizie per le nuove case rurali;
- Art. 46 Isolamento dell'umidità;
- Art. 47 Fognature;
- Art. 48 Impianti sanitari minimi;
- Art. 49 Rifornimento idrico e impianto di sollevamento acqua;
- Art. 50 Numero e tipo delle scale - vani ascensore;
- Art. 51 Focolai, camini, condotte di calore;
- Art. 52 Bocche antincendio;
- Art. 53 Condotti di gas;
- Art. 54 Autorimesse;
- Art. 55 Impianti di spegnimento;
- Art. 56 Prescrizioni diverse;
- Art. 57 Interventi assoggettati alla legge 373/76;

- Art. 58 Verifiche dell'isolamento termico - licenze di abitabilità;
- Art. 59 Decoro generale;
- Art. 60 Manutenzione;
- Art. 61 Tabelle stradali e numeri civici;
- Art. 62 Indicatori e apparecchi relativi ai servizi pubblici;
- Art. 63 Uscite dalle autorimesse e rampe;
- Art. 64 Zoccolature;
- Art. 65 Elementi aggettanti;
- Art. 66 Intercapedini;
- Art. 67 Coperture;
- Art. 68 Recinzioni;
- Art. 69 Mostre - vetrine - insegne;
- Art. 70 Marciapiedi e porticati;
- Art. 71 Zone verdi e parchi;
- Art. 72 Depositi di materiali;
- Art. 73 Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani;
- Art. 74 Cassette per corrispondenza;
- Art. 75 Norme particolari;
- Art. 76 Aree scoperte;
- Art. 77 Eliminazione barriere architettoniche;
- Art. 78 Parcheggi;

- Art. 79 Protezione dell'ambiente;
- Art. 80 Edifici ed impianti con destinazioni particolari;
- Art. 81 Soppalchi;
- Art. 82 Impianti per lavorazioni insalubri;
- Art. 83 Domanda di lottizzazione e documenti a corredo;
- Art. 84 Proposta di conversione;
- Art. 85 Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria;
- Art. 86 Procedura per la concessione della lottizzazione;
- Art. 87 Validità della concessione per le lottizzazioni;
- Art. 88 Oneri di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetti relativi, esecuzione, controlli;
- Art. 89 Penalità per inadempienza da parte del lottizzante;
- Art. 90 Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Art. 91 Concessioni edilizie nella lottizzazione;
- Art. 92 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione;
- Art. 93 Dereghe;
- Art. 94 Adeguamento delle costruzioni preesistenti;
- Art. 95 Controllo e repressione degli abusi;

- Art. 96 Sanzioni;
- Art. 97 Entrata in vigore del regolamento;
- Art. 98 Opere già autorizzate;
- Art. 99 Occupazione di suolo pubblico;
- Art. 100 Depositi di materiali nelle zone residenziali;
- Art. 101 Canne fumarie;
- Art. 102 Antenne radio T.V..

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**  
\*\*\*\*\*

## Art. 1

Oggetto del regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, sono disciplinate dal P.R.G. e dalle relative norme tecniche di attuazione, dalle norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata con legge n.765 del 6.8.1967, dalla legge n.10 del 28.1.1977, dalla legge n.457 del 5.8.1978, nonché dalle altre leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia.

## Art. 2

Opere soggette a concessione.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è soggetta a concessione.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- e) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare sono:
  - 1) interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - 2) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- f) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;

segue Art. 2

i) apertura e coltivazione di miniere cave e torbiere.  
 Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti c), d), e) (quando il concessionario non si impegni mediante convenzione, a praticare prezzi vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), f), g), h), i) del presente articolo.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale.

## Art. 3

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:
- 1) apertura, chiusura o modificazioni delle porte interne; apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
  - 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificare le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
  - 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, semprechè le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);
  - 4) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, quali ad esempio, impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ecc.;
  - 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

Sono soggetti altresì ad autorizzazioni:

- b) gli interventi di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) del successivo articolo 4 allorchè eseguiti negli stabili vincolati dalle leggi n. 1497 e 1689 del 1939;
- c) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;

segue Art. 3

- d) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli a scopo di pubblicità;
- e) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;
- f) opere per allacci di energia elettrica, gas, telefono, ecc.;
- g) distributori carburanti, con annessi accessori, semprechè non comportino realizzazioni di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante privati;
- h) le varianti in corso d'opera di cui al c. 12) dell'art. 15 L. 10/77;
- i) abbattimento di alberi di parchi e giardini privati e in complessi alterati di valore ambientale;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterrii e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- n) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- o) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- p) le occupazioni di suolo e spazio pubblico secondo quanto previsto dal regolamento di polizia urbana;
- q) installazione di elettrodotti, linee telefoniche, gasdotti con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- r) installazione di impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione ed opere inerenti (art. 18 legge tecnica).

## Art. 4

Opere non soggette a concessione od autorizzazione.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione:

- a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:
- 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
  - 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
  - 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
  - 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognatura, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, ventilazione, semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
  - 5) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti nel complesso dell'arredourbano esistente, senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:

- b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc. semprechè non comportino opere murarie, scavi e rintorri;
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni semprechè non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno.

## Art. 5

Lavori eseguibili d'urgenza.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione ove richiesta, oppure la domanda di autorizzazione, di cui all'art. 6.

## Art. 6

Domanda di Concessione ed autorizzazione edilizia.

La domanda di concessione ed autorizzazione per eseguire lavori di cui ai precedenti artt. 2 e 3, redatta in carta da bolle e firmata dal proprietario o dal concessionario dell'area o titolare del diritto di superficie o in possesso di altri diritti reali sull'area, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Il titolare della domanda (persona fisica o giuridica, legittimamente rappresentante) dovrà presentare la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ( art. 4 - legge 4.1.1968, n. 15), secondo lo stampato previsto dal Comune, avente causa od altro titolo.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'indicazione del n° di codice fiscale sia del richiedente che del progettista;
- d) l'impegno di comunicare prima del ritiro della concessione il nome ed il n° di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore; di denunciare altresì successivi eventuali cambiamenti, entro otto giorni, sotto pena in caso di inadempienze, della sospensione
- e) nonché le prescrizioni di carattere igienico-sanitario. Le progettazioni devono essere firmate da ingegneri o architetti, ovvero geometri o periti industriali edili, abilitati ad esercitare la professione nel territorio dello stato, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

Documentazione a corredo della domanda di concessione:

Progetto ed allegati.

La documentazione a corredo della domanda di concessione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intende intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. Fatti salvi i casi in cui per la natura e dimensione degli interventi, a giudizio del progettista e del Sindaco (ovvero su richiesta della Commissione Edilizia), possono essere richieste minori o maggiori documentazioni, queste di norma sono:

A) per le nuove costruzioni:

- 1) estratto catastale di mappa avente un raggio di almeno mt. 50,00 con il relativo n. del foglio;
- 2) estratto in scala 1:5000 dello strumento urbanistico vigente generale, ovvero, ove esiste, stralcio dello strumento urbanistico attuativo, con la esatta ubicazione del lotto interessato;
- 3) planimetria d'insieme in scala 1:500 comprendente il piano quotato, con le indicazioni della superficie del lotto, della strada, della posizione, sagoma e digiacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi.

Per le opere di importanza ambientale, oltre alla planimetria d'insieme sopra citata occorre completare la stessa con i nomi dei proprietari delle costruzioni confinanti, delle eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze e corredata di almeno n. 4 fotografie in copia semplice di formato non inferiore a cm. 13 x 18 dello stato dei luoghi (ante operam). Nel piano devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dei quali sono state riprese le fotografie allegate al progetto;

4) Per i fabbricati che abbiano una continuità relativamente ai confini e che comunque superino i mt. 8,00 di altezza dovrà essere fornita planimetria in scala 1:200 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alla strada ed agli edifici circostanti, nella quale risultino precisati la su-

segue art. 7

perficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che la compongono (quotata in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote aritmetiche e rampe, terrazzamenti, scallinate, scarpate, ecc. con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato.

Tutte le quote altimetriche sia relative al piano di campagna originario che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.

Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc.)

5) Le piante dei vari piani, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 6. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:100, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, ovvero da piante significative a scala 1:100 degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

6) Almeno due sezioni (una trasversa ed una longitudinale) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggreganti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio. In tali deve essere altresì indicato l'andamento del terreno (ante e post-operam) lungo le sezioni stesse, fino al confine ed alle eventuali strade.

Tutte le quote altimetriche ivi comprese quelle relative al piano di campagna ante e post-operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al precedente punto 4).

segue art. 7

7) Tutti i prospetti dell'opera progettata: a semplice contorno, nel rapporto 1:100 (... nei casi di cui al pr ultimo comma dell'articolo 5), completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per insegne, le opere in ferro e balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici.

8) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con la in dicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Anzichè particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra.

9) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognature), siano determinati per composizione architettonica dell'edificio. In particolare, ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato, con l'approvazione dell'Ufficio di Igiene e Sanità. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, approvato dall'Ufficiale Sanitario.

10) Relazione illustrativa contenente fra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione con la indicazione delle eventuali opere provvisoriale, nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio.

11) Nulla osta del Comando Provinciale Vigili del Fuoco ove necessario, da presentarsi prima del ritiro della Concessione Edilizia.

12) Parere del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica;

segue art. 7

13) Presentare inoltre calcolo delle superfici aerofilluminanti di tutti i locali, nonché quota indicante la distanza tra l'apertura finestrata e la parete opposta: quota che in ogni caso non dovrà superare 2,5 volte l'altezza del locale.

14) Nulla osta delle competenti Sovrintendenze statali o regionali ove necessario, da presentarsi prima del ritiro della Concessione Edilizia.

15) Permessi ed autorizzazioni ove necessari, per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti.

16) Concessioni, ove necessario, di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati da presentarsi prima del ritiro della Concessione Edilizia.

17) Copia registrata autentica delle eventuali Convenzioni tra confinanti.

B) Per demolizioni e ricostruzioni:

- 1) tutte le documentazioni di cui al precedente punto "A".
- 2) Modello ISTAT - Rilevazione dell'attività edilizia opere da demolire.
- 3) Ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso.

C) Per i restauri, risanamenti conservativi e ristrutturazioni:

- 1) la documentazione di cui al punto "A" nn. 1,2,10,11,12, 13.
- 2) Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi.
- 3) Piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione degli interventi richiesti, evidenziando le demolizioni dalle ricostruzioni; calcolo delle superfici aerofilluminanti ante e post-operam.
- 4) Documentazione attestante le destinazioni d'uso o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali.
- 5) Qualora gli interventi riguardino parti esterne degli edifici dovranno essere esibite fotografie a colori.

segue art. 7

4) Qualora gli interventi interessino parti comuni dell'edificio, dovranno produrre il nulla osta del Condominio.

Per interventi su edifici di interesse storico-ambientale:

1) La documentazione di cui al punto C, con indicazioni dettagliate sulla natura dei materiali, sulle decorazioni e sulle parti ornamentali esistenti e di progetto.

2) La relazione storico-critica finalizzata ad individuare la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse e tutte le alterazioni del tessuto edilizio (superfetazioni).

Per interventi riguardanti attività classificate insalubri ai sensi della legislazione vigente, la documentazione di cui ai comma precedenti deve essere integrata come segue:

a) la descrizione delle caratteristiche fisiche delle opere principali e di quelle accessorie proposte e delle esigenze di utilizzazione del suolo durante le fasi di costruzione e di funzionamento;

b) la descrizione delle principali caratteristiche dei processi produttivi e dei materiali di trasformazione impiegati (tipo e quantità) ivi compresa acqua ed energia;

c) la valutazione del tipo e della quantità dei previsti inquinamenti residui liquidi, solidi e gassosi, della radiazioni, del rumore, delle vibrazioni e degli odori risultanti dall'attività dell'opera proposta;

d) gli effetti previsti sull'occupazione temporanea e permanente;

e) la descrizione sommaria delle principali alternative per quanto riguarda l'ubicazione e la struttura dell'opera proposta, che potrebbero ragionevolmente essere prese in considerazione.

## Art. 8

Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione.

La documentazione a corredo della domanda di autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intenda intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi.

Fatti salvi i casi in cui per la natura e dimensione degli interventi, a giudizio del progettista e del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, possono essere richieste maggiori o minori documentazioni, queste di norma sono:

- A) per gli interventi di manutenzione straordinaria ovvero per la costruzione di opere accessorie alla costruzione:
  - 1) La documentazione di cui ai punti B, C, D del precedente articolo, riferita alle sole parti per le quali si intende intervenire;
- B) per altri interventi:
  - 1) La documentazione relativa ai luoghi ed alle opere che si intendono realizzare elaborata alla scala opportuna.

## Art. 9

Il certificato di destinazione d'uso del suolo.

Chiunque intenda realizzare nuove opere o modificare quelle esistenti può richiedere al Sindaco il certificato di destinazione d'uso dell'area dell'edificio, inteso ad accertare se e con quali limiti di prescrizioni può essere concesso il diritto di edificare o modificare le opere esistenti.

La domanda di certificazione d'uso del suolo, redatta in carta da bollo, firmata dal proprietario o da altri aventi titolo reale sull'area e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

## Art. 10

Documentazione a corredo della domanda di certificato d'uso del suolo.

La documentazione a corredo della domanda di certificazione d'uso deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere le aree o i manufatti ove si intende attuare gli interventi.

In particolare, gli elaborati in triplice copia, a corredo della domanda di certificazione, sono:

- 1) 3 estratti catastali sui quali sono riportate l'esatta indicazione dell'area ove si intende intervenire e le eventuali costruzioni presenti nell'area oggetto della certificazione e nei lotti limitrofi con indicazioni relative ai distacchi dai fabbricati e dalla rete viaria esistente;
- 2) quando trattasi di area edificabile già edificata, il progetto originario di licenza o concessione rilasciata e certificato di abitabilità ovvero per costruzioni realizzate in epoca remota, piante catastali della costruzione rilasciate dall'Ufficio tecnico erariale.

## Art. 11

Rilascio del certificato d'uso del suolo.

Il certificato d'uso dell'area è rilasciato dal Sindaco entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

In esso, da parte degli uffici tecnici comunali, sono riportati:

- 1) le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello strumento urbanistico;
- 2) i vincoli esistenti;
- 3) l'esatta posizione delle opere di urbanizzazione esistenti;
- 4) la situazione dei piani attuativi;
- 5) la situazione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'articolo 13 della legge 10/77;
- 6) ogni altra indicazione con riferimento a disposizioni in terne o di giunta municipale anche in relazione a parametri per il contributo concessorio

Il certificato conserva validità per 180 giorni dalla data del rilascio, salvo eventuali modifiche di leggi in materia. Entro il termine di validità del certificato stesso, l'interessato deve presentare istanza di concessione di cui agli artt. 6 e 7 del presente regolamento; in tal caso le documentazioni relative allo stato dei luoghi previste all'art. 7 del presente regolamento sono sostituite dal certificato d'uso del suolo.

## Art. 12

Procedura per la presentazione della domanda - Tassa edilizia.

Le domande di concessione e di autorizzazione corredate dagli atti e documenti di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 11 devono essere presentate alla competente autorità comunale, la quale, dopo aver controllato che gli atti e documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda ed indicati nel presente regolamento, previo pagamento delle tasse edilizie prescritte, l'accoglie e rilascia al richiedente apposita ricevuta con le indicazioni del numero di protocollo attribuito alla domanda e la data del ricevimento. L'autorità comunale non può accogliere la domanda non corredata dai documenti richiesti dal presente regolamento: in tal caso l'organo preposto indica all'interessato i documenti mancanti.

## Art. 13

Procedura per l'istruttoria dei progetti e pareri.

Le domande di concessione o di autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione riferito al numero progressivo di acquisizione all'ufficio qualora nel corso dell'istruzione della richiesta di concessione o di autorizzazione l'organo competente ritenga necessario richiedere chiarimenti, altri elaborati e documenti, ne fa richiesta scritta all'interessato, sentita la C.E., ed il procedimento rimane interrotto. La comunicazione al titolare ed al progettista della domanda deve contenere ogni indicazione atta a rendere conforme il progetto alle norme urbanistiche ed edilizie.

L'esame della domanda assumerà l'ordine cronologico della data di presentazione della integrazione istruttoria richiesta.

La mancata presentazione, entro 90 giorni dalla data di ricezione della comunicazione, dei chiarimenti, degli elaborati e dei documenti richiesti, importa la revoca tacita della domanda di concessione o di autorizzazione.

Dell'istruzione della domanda di concessione o di autorizzazione viene redatto un rapporto contenente le osservazioni, le richieste e le valutazioni dei funzionari preposti a tale fase del procedimento.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- del responsabile servizio igiene pubblica e/o Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- dal veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dall'Ufficio tecnico comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti di distanze, ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della commissione edilizia per parere di competenza.

## Art. 14

Rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna all'ufficio tecnico comunale di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla L. 10/77, ove richiesto;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti o analoghe provvidenze;
- atti d'obbligo prescritti dal presente Regolamento.

La concessione edilizia è notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

I pareri, i permessi e le autorizzazioni di cui al penultimo comma dell'art. 13, devono essere espressamente riportati sull'atto di concessione, mentre sugli elaborati grafici allegati all'atto stesso, dovranno essere indicati gli estremi dei pareri, dei permessi o delle autorizzazioni.

Le convenzioni o gli atti d'obbligo sono trascritti nei registri immobiliari e vincolano l'obbligo e qualsiasi avente causa.

Ove necessario, il Sindaco richiede all'interessato che gli obblighi da lui assunti siano garantiti in forma reale o mediante la fidejussione di persone di accertata solvibilità proposte all'interessato stesso.

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

segue art. 14

Scaduto il termine di 90 (novanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al comune degli oneri dovuti ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base della determinazione degli organi comunali.

## Art. 15

Rilascio dell'autorizzazione.

L'autorizzazione edilizia è rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio dell'autorizzazione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicabili i diritti dei terzi. La determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo in caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

## Art. 16

Titolare della concessione edilizia o autorizzazione edilizia.

La concessione o autorizzazione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli sventi causa del titolare della concessione o della autorizzazione possono chiedere la variazione dell'intestazione dell'atto amministrativo e il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione dell'intestazione della concessione non è sottoposta a contributo concessorio, salvo i casi in cui sia stata precedentemente firmata la convenzione per il non pagamento del costo di costruzione (delibera C.C. n. 6 del 3.3.1978).

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

## Art. 17

Validità, decadenza e annullamento della concessione.

La concessione ha validità di 6 mesi dal rilascio. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato, nel suddetto periodo di validità, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo, che sarà consentite semprechè non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di leggi regolamentari e semprechè non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'art. 13 legge 10/77.

Il rinnovo della concessione non è sottoposto a contributo oneroso.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 5 anni consecutivi dalla data di deposito della concessione.

Su istanza degli interessati, in considerazione:

- della mole d'opera da realizzare;
  - di fatti estranei alla volontà del concessionario;
  - di opere fruenti di contributo statale, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- il Sindaco, con provvedimento motivato e sentita la commissione Edilizia, può concedere nuovi termini di validità ed efficacia della concessione.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine di 5 anni consecutivi dalla data della stessa.

L'autorizzazione ha validità 6 mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

La concessione o l'autorizzazione edilizia è annullata:

- quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione o l'autorizzazione qualora il proprietario dell'opera eseguita ponga in essere attività in violazione delle condizioni, delle prescrizioni e degli atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio o comunque venga a modificare il modo di essere dell'opera eseguita.

La concessione o l'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

## Art. 15

Varianti al progetto.

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

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera e comunque prima della richiesta di abitabilità, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sezione, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

## Art. 19

Commissione Edilizia - Composizione.

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, così composta:

- a) Sindaco o suo delegato, che la presiede;
  - b) Ufficiale Sanitario e/o responsabile servizio igiene pubblica o suo delegato;
  - c) Capo dell'Ufficio Tecnico o suo delegato;
  - d) tre membri designati dal Consiglio Comunale, di cui almeno uno in rappresentanza della minoranza consiliare;
  - e) due esperti nelle materie inerenti all'urbanistica e all'edilizia, designati dal Consiglio Comunale;
  - f) un esperto in problemi di tutela ambientale, designato dal Consiglio Comunale;
  - g) Comandante Vigili del Fuoco o suo delegato.
- Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, un funzionario tecnico del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

I commissari di nomina consiliare durano in carica 5 (cinque) anni e possono essere rieletti.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per aspetti di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

---

P.S. Il presente articolo è stato modificato con deliberazione n° 73 del Consiglio Comunale in data 22-11-85 esecutiva a termine di legge.

## Art. 20

Compiti della Commissione Edilizia.

- La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:
- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
  - b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
  - c) sui progetti delle opere soggette a concessione in cui all'art.2; ed opere art.3 - autorizzazioni;
  - d) sulle opere pubbliche del Comune;
  - e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
  - f) sul rinnovo di concessioni;
  - g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.
- La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

## Art. 21

Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente può designare tra i Commissari di volta in volta i relatori sui singoli progetti.

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

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, dal parere dato e riportare sinteticamente i termini della discussione svolta nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai commissari.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura " ESAMINATO dalla Commissione Edilizia " completando con la data e la firma del Presidente.

## Art. 22

Inizio dei lavori.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di ammissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni potrà dare inizio ai lavori dandone comunicazione con avviso di ricevimento.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio ai lavori.

## Art. 23

Direttore dei lavori e costruttore.

Il titolare della concessione edilizia, prima del ritiro della stessa deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza ed il n. di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia. Ove l'assuntore dei lavori sia una persona giuridica dovrà presentare documentazione idonea relativa alla natura, sede e rappresentanza legale. Ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale dovrà esser comunicata al Comune.

## Art. 24

Responsabilità.

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

Qualora il titolare della concessione sia una persona giuridica, sarà fatto obbligo di comunicare al Comune ogni mutamento dell'identità del rappresentante legale.

## Art. 25

Ordine di cantiere.

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere isolato mediante opportune recinzioni con materiali idonei aventi un'altezza non inferiore a m.2,00, mantenute libere da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo ed ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile. I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati esistenti su aree pubbliche ed aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi avente le caratteristiche sopra citate.

Nel cantiere dovrà essere posta in luogo, a cura del concessionario, visibile la tabella da cm.100 x 100 con la indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore.

In cantiere devono essere conservate la copia della Concessione Edilizia e la copia dei disegni approvati a disposizione dell'Autorità Comunale e statale.

## Art. 26

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

## Art. 27

Visite di controllo : termini e modalità.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nella autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritte al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori.
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve offrire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

segue art. 27

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

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

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

## Art. 28

Norme particolari per i cantieri edilizi.

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infertuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori. I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di parti di cadavere o anche di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 21-10-1975, n. 803, informarne immediatamente il Sindaco il quale ne da subito comunicazione all'autorità giudiziaria ed a quelle di pubblica sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nulla osta per la sepoltura.

## Art. 29

Ultimazione dei lavori e relativo verbale.

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, ivi comprese tutte le opere accessorie e di Finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, gli infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo in concreto abitabile o agibile.

Dell'ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale redige apposito verbale dettagliato, in contraddittorio con il titolare della concessione o suo delegato e con il direttore dei lavori, dal quale devono risultare:

- consistenza delle opere realizzate;
- conformità al progetto oggetto della concessione o eventuali difformità dal progetto stesso con loro dettagliata descrizione e rilevazioni.

Dell'effettuazione della visita sarà dato avviso al titolare della concessione edilizia per iscritto con specificazione del giorno e dell'ora.

## Art. 30

Opere soggette a certificato di abitabilità e di agibilità.

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

## Art. 31

Domanda e procedura per il certificato di abitabilità  
o di agibilità.

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, unitamente ove necessario:

- 1) progetto esecutivo ed effettivamente attuato dagli impianti tecnologici;
- 2) nulla osta e verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio (normale o precompresso o metalliche), per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti di uso civile.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e dal Servizio Igiene pubblica.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica l'esatta corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; il Servizio Igiene pubblica verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

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

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIO,  
ANTINCENDIO, DIVERSE, DESTINAZIONE D'USO -  
ZONIZZAZIONE.

Art. 32

Indici urbanistici.

L'edificazione è determinata dagli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, compatibilmente con l'osservanza delle altre limitazioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme, dalle tavole di piano regolatore e del regolamento edilizio.

- a) If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq  
 è il rapporto tra il volume (vl) e la superficie fondiaria (mc/mq); costituisce quindi il limite di concentrazione sulla superficie fondiaria del volume (vl) realizzabile.
- b) It Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq  
 È il rapporto tra il volume (vl) e l'intera superficie d'intervento (mq/ha) fondiaria e non. Determina il volume lordo realizzabile in un determinato ambito territoriale oggetto di pianificazione particolareggiata esecutiva.
- c) St Superficie Territoriale mq.  
 Superficie complessiva dell'intervento individuata con apposite retine sulla tavola di azionamento comprensiva di aree fondiariae - primarie e secondarie, eventualmente in cessione, con l'esclusione delle aree già vincolate dal P.R.C.
- d) Sf Superficie fondiaria mq  
 Parte di superficie territoriale di sola pertinenza degli edifici, si detraggono dalla superficie territoriale delle aree per urbanizzazione primarie e secondarie.

- e) Kc Rapporto di copertura mq/mq %  
 Definisce il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria (mq/mq).
- f) S.C. Superficie coperta mq.  
 Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come:  
 balconi e sporti di gronda, delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali.
- g) S.M. Superficie minima di intervento  
 Superficie minima necessaria da acquistare per ottenere concessione di edificare, nei casi ove sia consentita l'attuazione del piano tramite intervento edilizio diretto e per ottenere l'autorizzazione a lotizzare il terreno, in casi ove l'attuazione del P.R.G. si debba effettuare tramite pianificazione esecutiva.
- h) V.T. Indice di utilizzazione territoriale %  
 (mq/ha) indica la massima percentuale di superficie fondiaria (Sf) ammessa sulla superficie territoriale St.
- i) Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq  
 mq/mq indica la massima superficie utile (su) espressa in mq., costituibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf)

1) Su Superficie utile

(mq) indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano, ascensori, scale, cavedi).

Dal computo della superficie utile sono escluse i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, le autorimesse e cantine completamente interrato che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio.

DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

a) Destinazioni specifiche, consentite ed escluse.

Per ciascuna zona sono prefissati destinazioni specifiche, consentite ed escluse - l'Amministrazione Comunale ha facoltà di sindacare le destinazioni consentite qualora ne verifichi l'incompatibilità con le caratteristiche specifiche di zona e gli obiettivi generali di P.R.G.

b) Residenza.

Sono appositamente destinate ad utilizzo residenziale la zona B e C.

Negli insediamenti industriali e terziari la presenza di funzione residenziale è consentita solo per il personale di custodia.

Negli insediamenti connessi all'attività agricola, la residenza è consentita esclusivamente ai conduttori dell'attività stessa o dal personale di custodia.

Nelle Zone specificatamente residenziali B e C sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) servizi sociali pubblici;
- b) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- c) istituzioni pubbliche statali;
- d) ristoranti, bar, luoghi di ricreazione;
- e) artigianato di servizio, purché non nocivo, inquinante o incompatibile con la funzione residenziale (per una volumetria non superiore ad 1/4 di quella totale dell'edificio, volumetrie superiori possono essere consentite caso per caso a giudizio dell'A.C. verificando il rapporto suddetto sull'isolato almeno qualora non sia previsto piano esecutivo);
- f) commercio al dettaglio (con l'esclusione degli esercizi commerciali appartenenti alla tabella merceologica ministeriale n.VIII, in assenza di Piano Commerciale).

g) gli uffici privati, studi professionali (per una superficie, non superiore a 1/4 di quella totale dell'edificio, da conteggiarsi come quota di quanto previsto al punto e).

Superfici superiori possono essere consentite, caso per caso, a giudizio dell'A.C. con verifiche del rapporto suddetto sull'isolato almeno, qualora non sia previsto P.E.

c) Attività agricola.

L'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate del territorio comunale fino all'attuazione delle destinazioni specifiche prescritte del Piano Regolatore Generale.

E' assolutamente vietato mantenere stalle, bovinaie, pollaio o qualunque allevamento all'interno dell'abitato o in edifici anche parzialmente residenziali (tranne che per quanto precisato negli artt. 16 delle norme del P.R.G.C.V.

d) Attività industriale e artigianale.

La destinazione industriale / artigianale ( con l'esclusione delle produzioni nocive ed inquinanti di I° e II° classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12 Febbraio 1971 è compatibile con l'edificazione di:

- a) magazzini, depositi, capannoni
- b) autorimesse
- c) laboratori, locali per uffici collegati all'attività industriale
- d) attrezzature annonarie
- e) depositi per containers
- f) abitazioni per il solo personale di custodia
- g) attrezzature di uso comune: spacci, mense, ecc.

Le attività industriali / artigianali, con le destinazioni consentite per il loro esercizio, sono categoricamente escluse dalle zone B,C,E salvo quanto spe-

cificato alla lettera e) delle norme del P.R.G.C.V.

- e) Attività espositivo / amministrativa -  
 (Zona prioritariamente riservata ad enti pubblici,  
 enti che svolgono servizi di interesse pubblico).  
 Dette zone sono specificatamente destinate ad insediamenti terziario - espositivi - amministrativi.  
 Al fine dell'inclusione di tali zone nel P.P.A. verrà data priorità alle richieste presentate da Enti pubblici da Enti che svolgano servizi di pubblico interesse in regime di concessione.  
 In tale zona è compatibile la funzione residenziale ed artigianale, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 8 delle norme del P.R.G.C.V. e nella quantità prevista in sede di formazione del P.P.E. e comunque in misura non superiore al 25% della capacità volumetrica complessiva.  
 I.F. 2,5.
- f) Attività di utilità pubblica.  
 Edifici, impianti ed attrezzature di utilità pubblica sono compatibili a tutte le zone edificabili, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale.
- g) Aree a verde privato.  
 Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute a giardino con piante di alto fusto.  
 Sulle aree suddette è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo.  
 Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti solo interventi di straordinaria manutenzione.

ZONIZZAZIONE

1) Zone residenziali

- a) Norme specifiche per le zone territoriali omogenee e di completamento e ristrutturazione residenziale

Tali aree comprendono: aree già urbanizzate ai cui interno sono presenti elementi urbanistico-ambientali degni di rilievo (zona B1) ed aree prevalentemente urbanizzate, senza particolari caratteristiche urbanistico edilizie, di completamento (zone B2, B3, B4, B5). Le destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme tecniche di attuazione sono quelle compatibili con la funzione residenziale di cui all'articolo 32 precedenti.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione essi verranno corrisposti, secondo le procedure prescritte dalla Legge n.60 e n.61 del 5 dicembre 1977 determinate con apposita deliberazione Consiliare.

Nelle zone "B" il P.R.G. trova attuazione con:

- a) Piani di recupero, piani particolarizzati, C.E.  
P.L. nelle zone B1, B2, B3;
- b) C.E. in tutte le zone B;
- c) la dove l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno con strumenti di pianificazione esecutiva.
- b) Zona B1 - Zona completamente urbanizzata al cui interno sono presenti elementi di morfologia urbana di una certa rilevanza, degni di tutela
- Indici urban.  
edilizia = I.F. = mc/mq 3  
H max = 5 piani fuori terra  
R.C. =  $\frac{1}{2}$
- standards = 26,50 mq/ab ( l.r. n.51 del 15.4. 1975, da reperire all'int. dei piani di recupero).

- c) Zona B2 - le zone B2, B3, B4, B5, (di complemento)
- B3 caratteristiche di particolare rilievo
- B4 urbano: vi si procederà quindi con concessione edilizia singola (o con pianificazione esecutiva la dove l'amministrazione lo ritenga opportuno) fermo restando il rispetto degli indici seguenti.

Indici urb.  
edilizi

|         |       |                       |
|---------|-------|-----------------------|
| Zona B2 | I.F.  | = mc/mq 2             |
|         | H max | = 5 piani fuori terra |
|         | R.C.  | = $\frac{1}{2}$       |

Per le zone B3, B4, B5, sono analoghi gli strumenti di attuazione, mutano invece i valori degli indici urbanistico-edilizi specifici:

|    |       |                       |
|----|-------|-----------------------|
|    | I.F.  | = 1,5 mc/mq           |
| B3 | H max | = 4 piani fuori terra |
|    | R.C.  | = $\frac{1}{2}$       |
|    | I.F.  | = 1,0 mc/mq           |
| B4 | H max | = 3 piani fuori terra |
|    | R.C.  | = $\frac{1}{2}$       |
|    | I.F.  | = 0,8 mc/mq           |
| B5 | H max | = 2 piani fuori terra |
|    | R.C.  | = $\frac{1}{2}$       |

Le destinazioni d'uso consentite dalle presenti norme sono quelle compatibili con la funzione residenziale di cui al precedente art.32 (a,b,c,d,e,f,g,h,) prescizioni particolari per le zone B.1:

- al punto g) non si pongono limitazioni di sorta al tipo di esercizi commerciali consentiti nella zona B1 (data la sua già consolidata caratterizzazione commerciale).

Interventi consentiti = per tutte le zone B:

a) restauro b) risanamento conservativo c) demolizione e ricostruzione d)demolizione e)nuova edificazione

f) manutenzione ordinaria e straordinaria g) consolidamento h) ampliamento i) sopraelevazione l) ristrutturazione edilizia ed urbana.

Gli edifici per attività artigianali e di piccola industria esistenti in zona B alla data di adozione del P.R.G. nei quali non si svolgono lavorazioni moleste o comunque inquinanti, potranno essere oggetto di manutenzione, consolidamento ed adeguamento igienico tecnologico.

- d) Norme specifiche per le zone territoriali suscettibili di espansione residenziale.

In tali aree non urbanizzate, e comunque rispondenti alla definizione che ne dà l'art. 2 (C) del D.L. 2.4.1968 sono consentite dalle presenti norme tecniche di attuazione le destinazioni, compatibili con la funzione residenziale, di cui al precedente art. 32.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione essi verranno corrisposti secondo le procedure prescritte dalle Leggi 60 e 61 del 5.12.1977 determinate con apposita deliberazione Consiliare.

Strum. di attuazione = C.E. - PZ - P.L.

Interventi consentiti = quanti previsti all'art. 32 delle presenti norme

Indici urb. edilizi = Gli indici urbanistico-edilizi previsti sono di 5 tipi, a seconda del carattere degli interventi che si è inteso promuovere:

|         | I.P. | H max               | R.C.          |
|---------|------|---------------------|---------------|
| Zona C1 | 2,5  | 5 piani fuori terra | $\frac{1}{2}$ |
| Zona C2 | 2,0  | 5 piani fuori terra | $\frac{1}{2}$ |
| Zona C3 | 1,5  | 4 piani fuori terra | $\frac{1}{2}$ |
| Zona C4 | 1,0  | 3 piani fuori terra | $\frac{1}{2}$ |
| Zona C5 | 0,8  | 2 piani fuori terra | $\frac{1}{2}$ |

Zone produttivee) Norme specifiche per le zone territoriali omogenee D.

Tali aree sono costituite da: aree industriali - artigianali di completamento (Zona D1); aree industriali artigianali di espansione (Zona D2 FIP) aree espositive amministrative (Zona D3).

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui agli artt. 8.3 e 8.4 delle norme del P.R.G.C.V.

Zona D1 (industriali di completamento)

Strumenti di attuazione = C.E. e P.L.

Interventi consentiti = Demolizione e ricostruzione - ordinaria manutenzione - consolidamento e manutenzione straordinaria - ampliamento sopraelevazione - nuove costruzioni.

Indici urb. edilizi = U.P. 0,70 mq/mq  
R.C. 70%  
H.max mt. 20

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione, per le zone D1 restano inalterati gli oneri posti a carico dei privati dalla Legge n.366 del 20.3.1941 dalla Legge n.615 del 13.7.1966 nonché dalle Leggi Regionali 19.8.1974 n.48 e 14.6.1975 n.92, oltre quanto disposto dall'art. 6 (comma 2) della Legge n.60 del 5.12.1977 e dall'art. 4 (Comma 2 e 3) della stessa legge.

Zona D2 P.I.P. (di espansione ind.)

In tale area, specificatamente destinata all'espansione delle attività industriali nel modo più organico e razionale, le destinazioni consentite sono quelle di cui all'art. 8.3 delle norme del P.R.G.C.V.

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Strumenti di attuazione | = Fiano per insediamenti produttivi    |
| Interventi consentiti   | = come le zone Di                      |
| Indici urb. edilizi     | = U.T. 70% U.F. 0,60 mq/mq<br>R.C. 60% |
|                         | N. max mt. 20                          |

Nel rispetto di quanto prescritto dall'art.22 della legge n.51 del 14.4.1975: " la dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie e stabilite all'art.5 sub 1 del D.M. 2.4.1968 numero 1444 in misura del 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti industriali è elevata al 20% (salvo che per i Comuni in territorio montano)...", comprensiva delle aree a parcheggio pubblico di cui all'art.9.13.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di garantirsi nei confronti di nuovi insediamenti produttivi con il richiedere che gli impianti stessi siano, documentatamente, attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per smaltimento di materiali solidi e liquidi di rifiuto. Inoltre l'Amministrazione Comunale in relazione a criteri di sanità, igiene sicurezza, controllo dell'inquinamento e limiti dell'approvvigionamento idrico, può decidere o meno dell'ammissibilità degli impianti in oggetto, con l'esclusione automatica delle produzioni rientranti nella I° e II° classe delle produzioni classificate inquinanti ai sensi del D.M. del 12 febbraio 1971.

f) D3 - Zona espositivo/amministrativa

Tale area presiede ad una funzione illustrativa e di promozione delle attività produttive locali con le destinazioni specifiche di cui all'art.3.4 delle norme del P.R.G.C.V.

Le destinazioni consentite sono quelle di cui ai punti 8.1. (a, b, c, d,) 8.3 (a,b,c,d,e,f,g,) e 8.5 delle norme del P.R.G.C.V.

Strumenti di attuazione = pianificazione esecutiva (P.P.)

Interventi  
consentiti

= Demolizione e ricostruzione, ordinaria manutenzione, consolidamento e manutenzione ordinaria, ampliamento, sopraelevazione, nuove costruzioni.

Indici urb.  
edilizi

= U.F. 0,60 mq/mq  
H max 10 mt.  
R.C. 60%

## Art. 33

Criteri per il computo degli indici edilizi.

Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non continue o interrotte da zone con destinazione di strumento urbanistico per le opere pubbliche;
- le strade vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi edificabili) risultano asserviti ad altre costruzioni.

Per il calcolo della superficie massima costruibile essa è data dalla superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, delimitata dalla superficie esterna delle murature perimetrali.

Al fine della determinazione dell'altezza degli edifici (H) residenziali, commerciali, pubbliche, la stessa è misurata dallo spicco del marciapiede, (in mancanza dello stesso, del colmo stradale aumentato di ca.10), fissato con verbale dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Per edifici industriali/artigianali si intende l'intradosso della copertura al piano minimo di imposta.

Quindi l'estradosso della copertura non dovrà superare il 25% dell'altezza di cui sopra.

Ai soli fini del computo del volume (Vl) per gli edifici residenziali si assumerà un'altezza virtuale inter piano pari a mt.3,30 indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale.

I piani seminterrati sporgenti per un'altezza superiore a mt.1,60 all'intradosso, verranno computati come piani fuori terra.

Per le costruzioni a terrazzo l'altezza è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso. Per le costruzioni a tetto con inclinazione inferiore al 40%, l'altezza è misurata dal piano di imposta del tetto stesso. Nel caso in cui il tetto di copertura abbia una pendenza superiore al 40%, le altezze vanno invece misurate ai 2/3 dell'altezza

segue art. 33

della linea di imposta del tetto stesso. In ogni caso la altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici e venga comunque rispettato il rapporto 1 a 1 larghezza strada ed altezza del fabbricato con diritto di risvolto di mt. 12,00.

Le distanze minime della rete stradale

La distanza minima dal ciglio stradale deve essere computata ai sensi delle norme del D.M. 2.4.1965.

In particolare la distanza minima dei nuovi edifici dal ciglio di strade aperte al traffico sarà:

- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00;
- mt. 7,50 per strada di ampiezza compresa tra 7,00 e 15,00 mt.;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt.15,00.

Nei singoli lotti con richiesta di concessione singola, non vincolati a piano esecutivo (Pl. FP. ecc.) un fabbricato ad uso abitazione può essere edificato a mt. 5,00 del filo strada anziché a mt.7,50 come sopra previsto alle seguenti condizioni:

sia previsto un solo appartamento  
sia funzionalmente impossibile, date le dimensioni del lotto prevedere un solo appartamento con un arretramento di mt. 7,50; detta funzionalità di impianto dell'appartamento si ritiene impossibile qualora una dimensione in pianta del fabbricato sia inferiore a mt.9.  
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nella zona di completamento ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, quando il filo di fabbricazione sia già chiaramente determinato dagli edifici esistenti.

Per le distanze dai fabbricati salvo quanto disposto dal D.M. 2.4.1965 e negli strumenti urbanistici, la distanza minima tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt.10,00.

Ove per parete finestrata si intenda la parete/i in cui prospettano solo locali classificati A/1.

Per le distanze dai confini la distanza minima dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della costruzione in progetto e comunque non inferiore a mt.5,00. Nel caso di costruzioni preesistenti ad una distanza inferiore a quella prescritta dal D.M. 2.4.68 e dalle normati-

segue art. 33

ve del V.P.R.G.C., la nuova edificazione potrà sorgere a mt. 5,00 o ad  $1/3$  dell'altezza del fabbricato dal confine; tale comma è da tenersi valido per un periodo di due anni dall'approvazione del presente regolamento edilizio.

### IL VOLUME DELL'EDIFICIO

#### Volume edilizio

Per volume edilizio si intende la cubatura, vuota per piano, del fabbricato; computata a partire dalla quota dei marciapiedi, o, in assenza di questo, dalla quota del piano di campagna, fino alla quota di intradosso dell'ultimo solaio.

Tutti i locali abitabili in cui è consentita permanenza di persone che siano totalmente o parzialmente al di sotto della quota di marciapiedi, o del piano di campagna, sono inclusi nel volume edilizio al solo fine della determinazione del contributo di cui all'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

Sono invece comunque esclusi dal computo della volumetria i volumi tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano, i porticati aperti, i volumi compresi nell'edificio e destinati ad autorimesse non superiori al 10% del volume complessivo dell'edificio; le autorimesse seminterrate o fuori terra, i corpi separati dall'edificio principale o ad esso accostati ma estranei, verranno computati nel volume edificabile in base al volume reale fuori terra, solo per eccedenza rispetto a 14 mq. coperti. Fanno eccezione gli edifici bifamiliari esistenti e di nuova costruzione per i quali è consentito costruire autorimesse fuori terra senza conteggiare nel volume edilizio, purché la superficie libera di pavimento non superi i 14 mq. netti e l'altezza sia minore o uguale a mt. 2,40.

Tali volumi sono comunque conteggiati al fine della determinazione del contributo di cui all'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10.

## Art. 34

Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

- A. 1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A. 2 - Negozi di vendita, sale per esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedaliari;
  - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

- S. 1 - Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.
- S. 2 - a) scale che collegano più di due piani;  
 b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 6 metri di lunghezza;  
 c) magazzini e depositi in genere;  
 d) autorimesse di solo posteggio;  
 e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;  
 f) lavanderia, stenditoi e legnaie.
- S. 3 - a) disimpegni inferiori a mq. 10;  
 b) ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5;  
 c) vani scala colleganti solo due piani;  
 d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

segue art. 34

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

#### Alloggio inabitabile.

Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta del responsabile del Servizio Igiene Pubblica, ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di igiene.

Tra i motivi che determinano la situazione di inabitabilità si segnalano:

- le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustici,...);
- insufficienti requisiti di superfici e di altezze;
- mancanza di aerilluminazione;
- mancata disponibilità di servizi igienici e acqua potabile.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di nuova licenza d'uso, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

#### Alloggio antigenico.

L'alloggio è da ritenersi antigenico quando si presenta privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio; quando presenta tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione; quando presenta requisiti di aerilluminazione naturale gravemente insufficiente. La dichiarazione di alloggio antigenico viene certificata dal responsabile del Servizio Igiene Pubblica, ambientale e/o Ufficio Sanitario, a tutela della salute nei luoghi di lavoro, previo accertamento e rilasciata ai fini di preferenza per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Un alloggio dichiarato antigenico non può essere rioccupato se non dopo risanamento igienico o rimozione delle cause di antigenicità accertate dai competenti uffici.

## Art. 35

Caratteristiche dei locali

Tutti i locali degli alloggi di cui ai punti A-1 e A-2, e la stanza da bagno, devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

In casi particolari (laboratori, uffici, ecc.) e per i secondi servizi, su parere del Responsabile del Servizio Igiene pubblica, ambientale e/o Ufficiale Sanitario, a tutela della salute nei luoghi di lavoro, si potrà derogare da tale norma per i vani latrina e per le stanze da bagno; in tal caso dovrà essere assicurata una canna di ventilazione.

La superficie finestrata sarà soddisfatta qualora la stessa superficie non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie abitativa utile del pavimento.

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza dovranno essere:

- a) per ogni alloggio mq. 28,00 (25,00) per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva persona; tali superfici sono inclusive dei locali bagno;
- b) le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a mq. 9,00; se sono destinate a stanza da letto per due persone la loro superficie non può in vece essere inferiore a mq. 14,00;
- c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00; il "posto cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- d) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

L'altezza minima dei locali di categoria A-1 non deve essere inferiore a mt. 2,70; per la categoria A-2 non deve essere inferiore a mt. 3,00, aumentabile a mt. 4,50 qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100.

segue art. 35

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le eccezioni dalle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di metri 2,40 con la eccezione dei locali destinati a cantine e garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal Piano Regolatore Generale, di categoria A.

I locali di categoria S 1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di distribuzione, dovranno avere angoli interni compresi tra 90° e 100° potranno arcare e illuminare solo locali di categoria S 1 e S 2; nessun oggetto interno potrà superare i 5cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.

Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 12. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,00.

Art. 36

IMPIANTI SPECIALI DI AERAZIONE

Nei casi di adozione di impianti di aerazione forzata, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere del responsabile servizio Igiene pubblica e/o Ufficiale Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Cat. 4 ed 5.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di Cat. 5. in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 37

SOFFITTI INCLINATI

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2,00 per i locali di Cat. A.

Art. 38

CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categorie A1, A2, ed S1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

## Art. 39

PIANI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 purché: l'altezza netta sia non inferiore a mt. 2,70 - riducibile a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli - le quote del soffitto sia in media mt. 1.40 più alte delle quote del marciapiede; esista un'intercapedine con cunette più basse del pavimento e con larghezza pari ad  $1/3$  della sua altezza; il pavimento che deve essere unito ed impermeabile, posi su un vespaio aerato di mt. 0,50 e la falda freatica e la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio; esistono adeguate condizioni di aerilluminazione naturale dirette le quali si riterranno soddisfatte qualora la superficie finestrata sia non inferiore ad  $1/8$  della superficie pavimentata.

I locali seminterrati che non corrispondono integralmente alle caratteristiche di cui sopra sono da considerare ad ogni effetto sotterranei.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

## Art. 40

PIANI INTERRATI

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso.

L'aerazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione.

## Art. 41

## Piani Terreni

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima di m. 3,00 dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della monta;
- b) sotterranei o vespai areati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o aereazione forzata nei locali aventi una lunghezza superiore a m. 7;
- d) la disponibilità di un gabinetto per ogni locale di mq. 4,50 salvo prescrizioni dell'ufficiale sanitario responsabile del Servizio Igiene Pubblica.

TABELLA MERCEOLOGICA

|         |                       |                           |
|---------|-----------------------|---------------------------|
| Tabella | I                     | mq. 50                    |
| "       | II                    | mq. 40                    |
| "       | III                   | mq. 30                    |
| "       | IV                    | mq. 30                    |
| "       | V                     | mq. 40                    |
| "       | VI                    | mq. 50                    |
| "       | VII                   | mq. 40                    |
| "       | VIII                  | mq. oltre 400 (per legge) |
| "       | IX                    | mq. 60                    |
| "       | X                     | mq. 60                    |
| "       | XI                    | mq. 50                    |
| "       | XII                   | mq. 100                   |
| "       | XIII                  | mq. 100                   |
| "       | Speciale per i salumi | mq. 50                    |
| "       | Speciale per il latte | mq. 40                    |

## Art. 42

## SOTTOTETTI

I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento della copertura, non debbono avere altezze medie eccedenti mt. 1,30, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40, e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore a mt. 2,70 con un minimo di mt. 2,20 per i locali di abitazione primaria; media 2,40 e minima mt. 2,00 per i servizi e disimpegno. Inoltre dovranno essere forniti di una camera d'aria di almeno cm.30 interposta tra il soffitto e la copertura. Eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50 siano inaccessibili.

In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici (vani comando, ascensori, lavanderie, stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari ed abbaini con superficie pari a 1/15 della superficie assentita.

## Art. 43

CORTILI

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti.

Sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purchè la superficie di essi sia sistemata a giardino con alberature e purchè la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

La normale condotta del mezzo di ciascuna finestra di ambienti di abitazione deve essere una dimensione libera minima di m. 10.

Sono ammesse ristranze nei perimetri dei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso. Nei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso. Nei cortili è vietata qualsiasi costruzione fuori terra fatta eccezione per la guardiola del portiere.

Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno un metro, in modo da impedire l'infiltrazione lungo i muri. Sono ammesse altre soluzioni che assicurino parimenti la difesa dei muri.

La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni di acqua. E' vietata a qualsiasi titolo, sul terreno dei cortili, la concimazione con materiale fecale; il deposito di immondizie, di imballaggi usati, di residui di lavorazione, di materie primarie putrescibili o maleodoranti.

## Art. 44

CHIOSTRINA

E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce alle scale, servizi igienici, corridoi, ripostigli, disimpegno, esclusa ogni altra destinazione di ambienti.

In tali chiostrine la normale libera misurata tra una finestra e il muro opposto deve avere la seguente misura:

- m. 3 per pareti opposte di altezza fino a m. 12.
- m. 3,50 per pareti opposte di altezza da m. 12 a m. 18

Le chiostrine devono essere praticabili ed aeree dal basso mediante comunicazione diretta con strade o cortili.

## Art. 45

NORME EDILIZIE PER LE NUOVE CASE RURALI

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale (vedi legge regionale n. 93 del 7.6.1980), devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere apertura in diretta comunicazione con locali di abitazione.

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

Per tali operazioni il proprietario del fondo dovrà provvedere ai locali necessari.

Il piano di costruzione delle case rurali deve essere elevato di m. 0,50 sul piano circostante della campagna, e di mt. 1 sul livello più alto a cui possono giungere i corsi d'acqua adiacenti alla casa.

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno mt. 10.

L'altezza della stalla dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a mt. 4,00. Le stalle devono avere cubatura non minore di mc. 20,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 15,00 per il bestiame minuto, debbono essere ventilate ed aerate, essere provviste di locali atti all'adeguato isolamento di capi infetti o sospetti di infezione ed accorgimenti che assicurino l'espletamento dei trattamenti profilattici in condizioni di sicurezza per gli operatori.

Le concimie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere i depositi di rifiuto devono essere ubicati lontano dal pozzo o da qualsiasi altro serbatoio di acqua potabile non meno di mt. 50, e devono essere adeguatamente protetti da copertura idraulica e da recinzione metallica ed in muratura: dovranno comunque essere rispettate tutte le norme igieniche proposte dall'Ufficiale Sanitario, responsabile del Servizio Igiene Pubblica.

## Art. 46

ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di Cat. A 1 ed S 1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di cat. A 2 può essere ammesso un vespaio di cigtoli di almeno 15 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 29.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A 1 e S 1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Ogni edificio deve avere un marciapiede perimetrale costituito da materiale resistente ed impermeabile, di larghezza non inferiore a cm. 90 e posto a quota inferiore di 15 cm. del piano del pavimento.

## Art. 47

FOGNATURE

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura comunale in mancanza di queste raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distinti devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di pozzi perdenti, oppure sul suolo o nel sottosuolo mediante subirrigazione.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Comune; eventuali deroghe a quanto previsto nel presente articolo potranno essere concesse previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, responsabile del Servizio Igiene Pubblica.

## Art. 48

IMPIANTI SANITARI MINIMI

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico costituito da:

- un vaso con sifone allacciato alla canna di ventilazione
- un bidet
- un lavabo
- una doccia e vasca da bagno
- una canna fumaria

La superficie minima deve essere di mq. 4,50, le pareti devono essere rivestite fino ad un'altezza non inferiore a mt. 2,00 con materiale liscio lavabile ed impermeabile come per i pavimenti.

I servizi non devono essere in comunicazione diretta con i locali destinati alla preparazione e distribuzione di alimenti ma tramite corridoi e disimpegni. E' consentito l'accesso diretto per bagni o servizi annessi a singole camere da letto. Nella stanza da bagno è proibita la installazione di apparecchi a fiamma libera.

## Art. 49

RIFORMIMENTO IDRICO E IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO ACQUA

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abilitati, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile interamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Per l'esercizio dagli impianti di sollevamento di acqua è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Per i fabbricati oltre i 3 piani è obbligatoria l'installazione dell'autoclave.

## Art. 50

NUMERO E TIPO DELLE SCALE - VANI ASCENSORE

Ogni scala di larghezza di mt. 1,00 può servire una superficie di calpestio pari a mq. 400 per ogni piano escluso il vano scala stesso ed il vano ascensore.

Qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale, queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro.

Nei casi di scale interne che collegano locali di una stessa abitazione o di una limitata unità immobiliare (uffici, studi professionali, negozi ecc.) la larghezza della rampa non può essere inferiore a mt. 0,90.

La scala esterna a giorno di aggiunta a quella minima prescritta dai precedenti commi non sono computate ai fini della determinazione del volume dell'edificio.

La struttura portante della scala interna in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono sempre essere in muratura piena, laterizie o di calcestruzzo e cemento.

In edifici di altezza superiore a mt. 20,00 le scale devono essere del tipo a tenuta di fumo ed in rispetto alle norme dei vigili del fuoco e di prevenzione incendi.

Le scale che collegano più di due piani fuori terra, devono essere areate ed illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre apribili aventi una superficie non inferiore a mq. 1,00. Solo occasionalmente potrà essere consentita l'illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito. Devono essere dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a mt. 0,90, avere parapetti realizzati in modo e con materiali che garantiscano uno stato di totale sicurezza.

segue Art. 50

Per le ristrutturazioni è consentito, quando sia tecnicamente impossibile, realizzare scale a chiocciola di raggio inferiore a mt. 1,50 e comunque non minore di mt. 1,20. Nei casi in cui dette scale colleghino vani di abitazione con cantine, sottotetti, ecc. può essere consentita una tromba di raggio inferiore a mt. 1,20 e comunque non minore a mt. 1,00.

Art. 51

FOCOIAI, CAMINI E CONDOTTE DI CALORE

I focolai debbono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolare deve avere una canna propria ed indipendente dall'altra, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio. È ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi. Le canne devono essere di materiale impermeabile, resistenti alle temperature dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica e di debole conduttività termica. Devono avere un andamento il più possibile verticale ed isolato a norma della legge 373/76. Le cucine dei ristoranti, alberghi e collettività in genere devono essere dotati di tutti gli impianti che l'Uff. Sanitario responsabile del Servizio Igiene Pubblica prescriverà caso per caso.

Gli scaldabagni ed i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione.

Le canne dei camini e delle caldaie debbono essere costruite con tubatura incombustibile ed inalterabile e collocate a distanza di almeno cm. 14,00 da ogni trave o travicello in legno.

Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa ed assicurati con staffe di ferro. Devono risultare più alte di almeno mt. 1,00 rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di mt. 1,00.

Le bocche dei comignoli situati a distanza compresa tra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati, devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta. Deroghe vengono concesse su istanza dell'interessato ai sensi dell'art. 6 punto 6.17 del D.P.R. 22.12.1970 n. 1391.

Resta comunque inteso che la porzione di camino sporgente dal tetto o dalle coperture dell'edificio non può essere imposta un'altezza di costruzione superiore a mt. 5,00.

segue Art. 51

Ultimati i lavori, il costruttore ed il direttore dei lavori, attestano con dichiarazione, la conformità della corretta realizzazione degli impianti di allontanamento dei fumi, dalle esalazioni, della ventilazione, dagli alloggi secondo le norme del presente regolamento, ovvero secondo le indicazioni impartite dalla U.S.S.I.

Art. 52

BOCCE ANTINCENDIO

Ogni scala, in edificio superiore a mt. 18 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio. Il tutto secondo quanto disposto dai vigili del fuoco.

Art. 53

CONDOTTI DI GAS

La corretta progettazione e realizzazione dell'impianto nonché l'installazione di accessori ed apparecchi utilizzatori secondo la regola della buona tecnica definite con le norme UNI-CIG di cui alla legge 8.12.1971 n. 1083, approvate con D.M. 7.6.1973 deve essere attestata con dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegua i lavori di messa in opera e provvedere al collaudo successivo. La manutenzione degli impianti di cui al precedente comma deve essere eseguita da personale specializzato.

## Art. 54

AUTORIMESSE

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiere metalliche o di materiale incombustibile, e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione stessa dell'autorimessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco. Intercapedini di aereazione devono essere ad esclusivo servizio del locale.

In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per persone.

Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a 30 mt.

Art. 55

IMPIANTI DI SPENNIMENTO

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di infiammabili e combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio e quanto disposto dai vigili del fuoco.

Art. 56

PRESCRIZIONI DIVERSE

Le disposizioni di cui agli artt. 50 e 55 fanno salve tutte le prescrizioni che per i singoli progetti saranno impartite in materia dai competenti organi diversi da quelli comunali.

## Art. 57

INTERVENTI ASSOGGETTATI ALLA LEGGE 373/1976.

La documentazione in due copie di cui all'art. 19 del D.P.R. 28 giugno 1977 n.1052, dovrà essere depositata presso gli uffici tecnici comunali prima del ritiro della concessione edilizia per i seguenti interventi:

- a) tutti gli edifici nuovi per i quali la relativa concessione edilizia è successiva alla data del 6 maggio 1978 (v; art.16) comunque riscaldati, sia che l'impianto di riscaldamento venga installato contemporaneamente, sia successivamente alla costruzione.  
Agli effetti della predetta legge, è considerato edificio sia un intero fabbricato, sia un insieme di locali, sia un locale isolato;
- b) le varianti a concessioni;
- c) su edifici esistenti - ristrutturazioni. Per ristrutturazione ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 28.6.1977 n.1052, si intende un intervento su edificio esistente già dotato o da dotare di impianto di riscaldamento, che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti, che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:
- muro di tamponamento
  - solai di copertura e sottotetto
  - pavimento su solai che esistono su spazi aperti e che comporta un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%.
- d) inserimento dell'impianto di riscaldamento in edificio esistente che ne sia sprovvisto.

## Art. 58

VERIFICHE DELL'ISOLAMENTO TERMICO - LICENZE DI ABITABILITÀ

Ai sensi dell'art. 17 della legge 30.4.1976 n.373 e dell'art. 20 del D.P.R. 28.6.1977 n.1052, per gli edifici nuovi e ristrutturati dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica al focolare superiore a 500.000 K cal/h (ovvero a 580.000.W) l'ufficio tecnico comunale deve provvedere a verificare la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto ed eventuali varianti entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

In tutti gli altri casi il progettista, il costruttore e il direttore dei lavori, debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale ciascuno per gli obblighi che gli competono, certifichi sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge.

Non potranno essere rilasciate licenze di uso e di abitabilità ad edifici per i quali l'ufficio tecnico comunale abbia segnalato, nei termini suesposti, difformità di esecuzione rispetto al progetto presentato o per i quali non sia stata depositata la suddetta dichiarazione congiunta.

Art. 59

DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i casi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine di decoro e di ordine, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

## Art. 60

MANUTENZIONE

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezze, il Sindaco su parere della Commissione edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 61

TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali, i numeri civici, le targhette di segnalazione idranti e saracinesche, sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizioni.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le opere di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

## Art. 62

INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

## Art. 63

USCITE DALLE AUTORIMESSE E RAMPE

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private esclusi box singoli, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di mt. 10,00, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata una buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita della autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tragitto piano, pari ad almeno mt. 3,50 di lunghezza.

## Art. 64

ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.  
Particolari regioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

## Art. 65

ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto superiore a cm. 15 può essere ammesso sotto le quote di mt. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio; anche per ragioni di sicurezza sono vietati infissi con aperture verso l'esterno; questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato e comunque non sia maggiore di 1/10 della larghezza della strada.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede, l'oggetto non può sorpassare il limite di cm. 50 del ciglio del marciapiede verso l'interno e l'altezza dello stesso deve essere mt. 2,20 dal suolo. Nel caso di marciapiede non rialzato le pensiline ed i balconi devono mantenere un'altezza minima di mt. 4,30.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 2,00 dal confine.

Art. 66

INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altre e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aereazione eventualmente aperte devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Il concessionario oltre al pagamento prescritto per l'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito salvo che si tratti di sporgenza avente semplice scopo decorativo.

- Art. 67

COPERTURE

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00 escluso verso spazi pubblici.

## Art. 68

RECINZIONI

Le aree fronteggianti vie o piazze aperte al traffico debbono essere recinte con muro o cancellate.

I muri di cinta aventi carattere definitivo posti sulle linee delle vie o piazze sistemate e in via di sistemazione, devono avere un carattere decoroso intonato all'ambiente e con zoccolo in pietra naturale o artificiale, in serie aperta ed avente una altezza complessiva di mt. 2,20.

La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardini e dei cortili visibili dalle vie pubbliche e soggette a pubblico transito.

Nel caso di costruzioni e di recinzioni eseguite su proprietà prospicienti ad angolo su due vie è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione dello smusso dell'angolo stesso. Detto smusso si otterrà lungo la congiungente i due punti arretrati sui due fili stradali di mt. 5,00 per parte, oppure lungo l'arco di cerchio tangente alle due linee e comunque avente raggio non inferiore a mt. 8,00.

Art. 69

MOSTRE - VETRINE - INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 70

MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparto per i lati di aree cortilive, ballatoi, terrazze ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore con dislivello maggiore a cm.50.

Art. 71

ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 72

DEPOSITI DI MATERIALI

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade e spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco o sentiti gli organi competenti, non costituiscano brutture o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

## Art. 73

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati a più appartamenti devono disporre di un deposito atto a contenere i recipienti (sacchetti) della immondizia.

Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzario o da cassoni raccoglitori.

Dovranno essere dimensionati per poter contenere almeno i rifiuti per tre giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio.

Detti depositi devono essere accessibili dall'esterno, raggiungibili sia da scale e ascensori, sia dalla strada agevolmente dai mezzi di raccolta del servizio pubblico. Detti depositi devono avere un'altezza interna di mt. 2,00 ed una porta metallica a tenuta di dimensioni 0,90 x 1,80; avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituite da materiale liscio, facilmente lavabile ed a perfetta tenuta; fornite di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari e sifonati dall'acqua di lavaggio.

Il Sindaco sentito il dirigente del servizio igiene pubblica ambientale, si riserva, in presenza di situazioni tecniche o dispositivi diversi da quelli indicati, di ag giudicare la loro conformità ai requisiti esposti negli articoli precedenti, ed ha la facoltà di chiedere a chi propone tali soluzioni per la loro approvazione, la documentazione tecnica ed i chiarimenti necessari per esprimere un eventuale parere favorevole.

## Art. 74

CASSETTE PER CORRISPONDENZA

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

## Art. 75

NORME PARTICOLARI

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc., e completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vigneti specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 76

AREE SCOPERTE

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alterature di alto fusto, le zone prative, quelle invariate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

## Art. 77

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli articoli 27 e 28 della Legge 30 marzo 1971, n. 118, nel regolamento di attuazione della legge medesima approvato con D.F.R. 27 aprile 1978, n. 384 e nelle eventuali leggi regionali intese tutte ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche. Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.F.R. 27 aprile 1978, n. 384. Si intendono compresi fra essi anche le attività commerciali e ricreative accessibili al pubblico, di dimensione minima di mq. 500 di superficie complessiva.

## Art. 78

PARCHEGGI

Per ogni nuovo edificio o per la trasformazione degli edifici esistenti, oltre agli spazi di parcheggio privato previsti dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150 in misura di 1 mq/20 mc., dovranno essere riservati spazi di parcheggio pubblico nelle misure seguenti:

- mq. 10 ogni 100 mq. di sup./ residenziale lorda
- mq. 50 ogni 100 mq. di sup./ lorda destinata ad uffici
- mq. 100 ogni 100 mq. di sup./ lorda destinata a negozi, mercati, esposizioni, esercizio pubblico in genere
- mq. 20 ogni 100 mq. di sup./ lorda destinata a laboratorio

Detti spazi dovranno essere direttamente accessibili dalle sedi viarie con eccezioni per edifici di tipo bifamiliare che potranno prevedere la quota di parcheggio pubblico come aggiuntiva a quella di parcheggio privato. Nell'impossibilità dimostrata di reperire aree da destinare a parcheggio pubblico l'Amministrazione Comunale ha facoltà di monetizzare l'onere.

Art. 79

PROFEZIONE DELL'AMBIENTE

L'attività edilizia nell'ambiente è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiale.

Art. 80

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

## Art. 81

SOPPALCHI

La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

L'altezza fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà  $1/3$  della superficie del locale.

Qualora l'altezza come sopra definito, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere  $1/2$  della superficie del locale.

Entrambe le parti devono essere totalmente aperte e quelle superiori munite di balaustra non inferiore a mt. 1.00, naturalmente la superficie acroilluminata deve risultare regolamentare.

Art. 82

IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato U.T. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento anche alle norme di P.R.G.C. V. ed a quelle previste nelle leggi particolari relative.

## Art. 83

DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un impegno nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro. L'interessato dovrà eleggere espressamente per iscritto il domicilio nel Comune nel cui territorio deve eseguirsi la lottizzazione, relativamente ad ogni atto e affare ad esso relativo.

Qualora il richiedente sia una persona giuridica dovrà essere prodotta documentazione idonea da cui risultino: la natura, la sede e la rappresentanza legale.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1°) - rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2°) - planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3°) - schemi altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4°) - schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5°) - schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato); con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6°) - tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità e fondiaria;
- 7°) - norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle assenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;

segue Art. 83

- 8°) - relazione illustrativa del progetto, contenente l'insediamento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9°) - estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10°) - planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal Piano Regolatore Generale;
- 11°) - proposta di convenzione.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

## Art. 24

PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) - la concessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) - il termine, non superiore ai 5 (cinque) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) - l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 60% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) - l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) - rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 92 del presente regolamento.

## Art. 85

ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza, nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

## Art. 86

PROCEDURA PER LA CONCESSIONE DELLA LOTTIZZAZIONE.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di concessione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Dopo l'approvazione definitiva della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octis della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia la concessione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

## Art. 87

VALIDITA' DELLA CONCESSIONE PER LE LOTTIZZAZIONI.

La concessione per la lottizzazione ha validità massima di 5 (cinque) anni.

Può convenirsi anche un termine più breve.

## Art. 85

OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLIACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI. PROGETTI RELATIVI. ESECUZIONI. CONTROLLI.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento delle zone interessate ai pubblici servizi, devono essere concessi così come previsto all'art. 2 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

## Art. 89

PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE.

Qualora entro il termine di validità della concessione a lottizzare, non vengono realizzate le opere di urbanizzazione complessivamente previste, il Comune potrà senz'altro sostituirsi all'esecuzione delle opere, fatti salvi gli eventuali danni, usando la somma depositata e addebitando ai lottizzanti la somma spesa in più di detta garanzia per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste.

## Art. 90

SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE  
OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

## Art. 91

CONCESSIONI EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE.

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della Legge 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della stessa Legge.

## Art. 92

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendono attuarlo, ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto negli elaborati indicati all'art. 89 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale.

## Art. 93

DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art. 14 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nullaosta predetti.

## Art. 94

ADDEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o ristrutturazione, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti. Nei suddetti edifici sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione di cui agli artt. 3 e 4 del presente Regolamento.

## Art. 95

CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

La vigilanza concerne non solo gli aspetti strutturali delle costruzioni ma anche gli aspetti funzionali delle costruzioni medesime, cioè il tipo di utilizzazione. Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, ovvero la destinazione d'uso sia difforme da quella risultante dalla licenza o concessione rilasciata o comunque risulti da quella risultante da atti ufficiali, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o la rimessa in ripristino.

L'ordine di sospensione in caso di violazioni meno gravi cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori o attività iniziali senza concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco deve applicare le disposizioni di cui all'art. 15 della Legge 10/1977.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa la Regione competente per territorio ed il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 81 della Legge 616/1977.

## Art. 96

SANZIONI

Alle violazioni delle norme del presente Regolamento Edilizio si applicano le sanzioni previste dagli articoli 106 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n. 383.

L'inosservanza delle norme igienico-sanitarie è punibile con le sanzioni stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1625.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le violazioni delle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione si distinguono nel modo seguente:

- 1°) - mancato versamento degli oneri nei termini stabiliti dalle norme, comporta:
- a) - la corresponsione degli interessi pari al tasso ufficiale di sconto se il versamento avviene nei successivi 60 giorni;
  - b) - la corresponsione di 1/3 del contributo dovuto quando il ritardo si protrarrà oltre il termine dei 60 giorni e comunque non dopo 120 giorni, scaduti i quali si provvederà a determinare la percentuale di maggiorazione secondo l'entità monetaria dovuta al Comune;
  - c) - i procedimenti di cui sopra si applicano a tutte le licenze o concessioni edilizie, ivi comprese quelle rilasciate nell'ambito di lottizzazioni formalmente convenzionate o di ordinari atti d'impegno sottoscritti dal privato richiedente.
- 2°) - Opere eseguite in totale difformità o in assenza delle concessioni: debbono essere demolite a cura e spese del proprietario, nel termine fissato dal Sindaco con ordinanza. In caso di mancata demolizione le opere saranno acquisite, senza indennizzo, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che dovrà utilizzarle ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione ha luogo con ordinanza del Sindaco debitamente motivata. Detta ordinanza deve essere viduata e resa esecutiva dal Pretore nella

segue art. 96

cui giurisdizione è compreso il Comune e costituisce titolo per la trascrizione dell'ordinanza stessa nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso da parte del Comune stesso. L'ordinanza suddetta può essere tuttavia impugnata con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla sua notifica.

Tutti gli atti giuridici riguardanti costruzioni effettuate in mancanza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza di tale mancanza.

Se l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali opponevoli può essere utilizzata per i fini sopraindicati, dove essere demolita a spese del costruttore e l'area su cui insorge rimane acquisita.

- 3°) - Ove non sia possibile rimuovere i vizi delle procedure Amministrative oppure non sia possibile il ripristino della situazione precedente, si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere e loro parti abusivamente eseguite, sulla base di valutazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale valutazione deve essere notificata alla parte interessata e diviene definitiva se non viene impugnata nei termini stabiliti.
- I contributi, le sanzioni e le spese stabilite dalla Legge vengono recuperate dal Comune con l'osservanza del R.D. 14, aprile 1919 n. 639 riguardante la riscossione delle entrate patrimoniali e dei proventi dei servizi pubblici.
- 4°) - Opere eseguite in parziale difformità della concessione; il concessionario è tenuto alla loro demolizione.
- Se questa non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco deve applicare una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione.
- 5°) - Non si procede comunque alla demolizione oppure all'applicazione prevista dalla Legge se vengono realizzate delle varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

segue art. 96

- 6°) - I mutamenti di destinazione, le violazioni degli atti d'obbligo e delle convenzioni a cui sono subordinate le concessioni, sono sottoposte alla sanzione amministrativa della riduzione in ripristino ai sensi dell'articolo 32 l.c. In caso di violazione da parte del proprietario dell'ordine trasmesso si applica la sanzione di cui al precedente punto 2. Le predette variazioni debbono però essere autorizzate ai sensi dagli articoli 6 e 8 del presente Regolamento, prima del rilascio del certificato di abitabilità o di uso della costruzione.
- 7°) - Opere eseguite da parte di terzi, in totale difformità della concessione o in assenza di essa, su suolo dello Stato o da Enti territoriali: tali opere sono acquisite senza indennizzo, rispettivamente al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli Enti stessi, salvo restando il potere di ordinare la demolizione a cura e spese del costruttore quando l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.
- In caso di inadempimento dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi del già citato R.D. 14 aprile 1910, n. 839. Se le opere sono solo parzialmente difformi dalla concessione si applica una sanzione pari al doppio del valore della parte realizzata in difformità della concessione.
- La sanzione è, però, comminata dallo Stato e dagli altri Enti territoriali interessati.
- E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di amministrare le loro forniture e predisporre gli allacciamenti anche se provvisori per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Art. 97

ESTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

Art. 98

OPERE GIÀ AUTORIZZATE

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 60 (sessanta) mesi dalla data di inizio.

## Art. 99

OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

Tutte le autorizzazioni e concessioni all'occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

## Art. 100

DEPOSITI DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità devono essere eliminati entro il termine di 1 (uno) anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 101

CANNE FUMARIE

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 1 (un) anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 102

ANTENNE RADIO E TV

Il Sindaco può ordinare, per l'estetica dell'abitato, negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, la sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 1 anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N.94  
IN DATA 30 OTTOBRE 1984, ESECUTIVA IN DATA 2 DICEMBRE 1984,

IL SINDACO  
Renzo Fontana

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Luigi Rossi

-----

APPROVATO DALLA REGIONE LOMBARDIA AI SENSI DELL'ART. 36  
DELLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N.1150, IN DATA 8 OTTOBRE 1985  
CON DELIBERAZIONE N. 1389.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Luigi Rossi

-----

RIPUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE PER GIORNI 15  
DAL 28 NOVEMBRE 1985 AL 12 DICEMBRE 1985 AI SENSI DEL-  
L'ART. 62 DELLA LEGGE COMUNALE E PROVINCIALE 3 MARZO 1934,  
N. 383, E DELL'ART. 129 DEL REGOLAMENTO 11 FEBBRAIO 1911,  
N. 297.

LI', 13 DICEMBRE 1985

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Luigi Rossi

-----